

**UNIVERSITAS INDONESIA**

**FUNGSI AKTA PERDAMAIAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA  
KEPEMILIKAN SERTIPIKAT GANDA DI WILAYAH KOTA DEPOK**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**EDDY HARYADI**

**NPM : 1006828086**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : **EDDY HARYADI**

NPM : 1006828086

Pogram Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : FUNGSI AKTA PERDAMAIAN DALAM PENYELESAIAN  
SENKETA KEPEMILIKAN SERTIPIKAT GANDA DI  
WILAYAH KOTA DEPOK

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, SH



( ..... )

Penguji : Pieter Latumeten, SH,MH

( ..... )

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH,MH

( ..... )

Ditetapkan di : Depok

## KATA PENGANTAR

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang. Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan kekuatan dan karunianya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini dapat terselesaikan tidak lepas dari bantuan, dukungan, dorongan semangat dan do'a berbagai pihak.

Adapun alasan penulis dalam membahas masalah ini antara lain bahwa sampai saat ini system hukum di Indonesia masih dirasakan sangat merugikan para pihak yang bersengketa, baik dari waktu, biaya, birokrasi dan lain sebagainya, sehingga perdamaian merupakan suatu cara untuk menyelesaikan masalah yang efektif dan mampu mengakomodir kepentingan para pihak yang membutuhkan penyelesaian sengketa dengan damai, efisien dan tidak menimbulkan gejolak dikemudian hari sehingga hal ini menarik untuk dibahas dalam menyelesaikan suatu sengketa

Perkenankanlah penulis sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Arikanti Natakusumah, SH, selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan baik. Terima kasih penulis sampaikan juga kepada Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono,SH,MH, selaku ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Rasa terima kasih dihaturkan pula kepada Bapak/Ibu Dosen/Staf Pengajar dan Staf Sekretariat pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

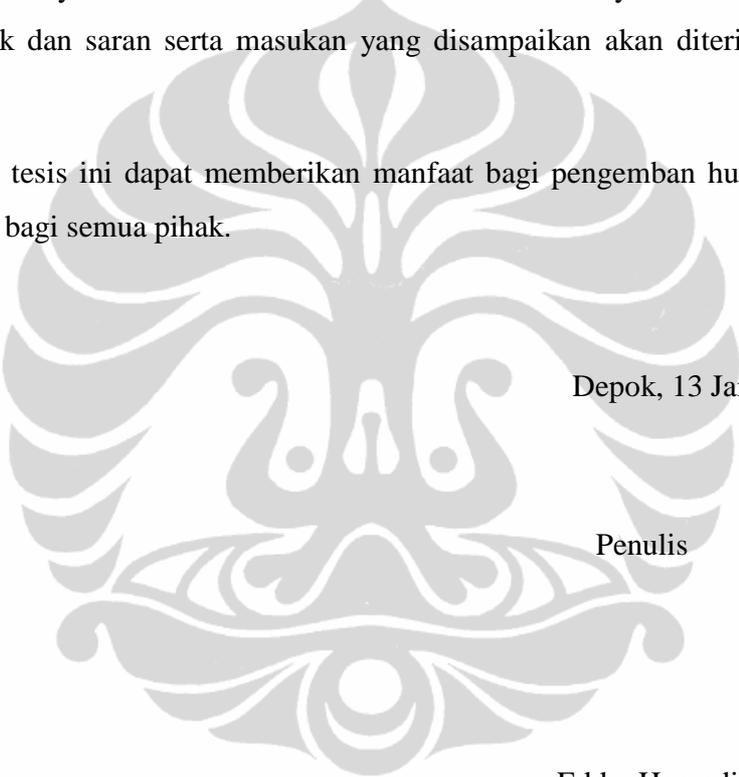
Rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga penulis kepada kedua orang tua tercinta yang telah membesarkan, mendidik dan memberi semangat serta do'a, kepada isteri tercinta Upi Herlina Susilawati, anak-anakku Ahmadi Azra Isnain,

Marcella Dwi Tantri, dan almarhumah Yunita Eka Roostiati yang menjadi motivator kepada penulis selama ini.

Tidak lupa penulis mengucapkan terimakasih kepada teman-teman di kampus maupun sesama profesi dan juga para karyawan/karyawati yang telah banyak membantu dan pengertiannya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki banyak kekurangan oleh karena itu kritik dan saran serta masukan yang disampaikan akan diterima dengan senang hati.

Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengemban hukum, dunia pendidikan dan bagi semua pihak.



Depok, 13 Januari 2012

Penulis

Eddy Haryadi

NPM : 1006828086

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : EDDY HARYADI  
NPM : 1006828086  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

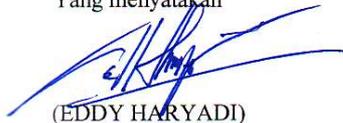
**“FUNGSI AKTA PERDAMAIAN DALAM PENYELESAIAN  
SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIPIKAT GANDA DI WILAYAH  
KOTA DEPOK ”**

Berdasarkan perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada Tanggal : 13 Januari 2012

Yang menyatakan

  
(EDDY HARYADI)

## ABSTRAK

Nama : Eddy Haryadi  
Program Study : Kenotariatan  
Judul : Fungsi Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa  
Kepemilikan Sertipikat Ganda di wilayah Kota Depok

Penelitian ini membahas mengenai fungsi akta perdamaian dalam penyelesaian sengketa kepemilikan sertipikat ganda. Dalam melakukan penelitian ini digunakan metode penelitian kepustakaan dengan menggunakan sumber data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen. Sengketa kepemilikan sertipikat ganda yang terjadi dapat diselesaikan di luar pengadilan yang dilakukan dengan cara damai, sukarela, cepat dan murah. Dengan demikian sangat beralasan apabila dalam penyelesaian sengketa kepemilikan sertipikat ganda antara Tuan HNI dengan Tuan HAN sepakat diselesaikan dengan membuat akta perdamaian di hadapan Notaris yang merupakan alternatif untuk menyelesaikan sengketa terhadap kepemilikan sertipikat ganda, karena akta perdamaian yang dibuat dihadapan Notaris sebagai akta Otentik yang memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan material, sehingga keberadaan akta perdamaian tersebut dianggap mempunyai kekuatan mengikat sama dengan putusan hakim pada tingkat akhir, baik putusan kasasi maupun peninjauan kembali. Akta perdamaian yang dibuat dalam bentuk otentik mengikat para pihak yang bersengketa untuk mematuhi isi perjanjian tersebut, dan dijadikan dasar oleh Kantor Pertanahan Kota Depok untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan sesuai dengan visi dan misi Kantor Pertanahan Kota Depok, yaitu mewujudkan tertib hukum bidang pertanahan dengan cara menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang muncul melalui musyawarah antara para pihak yang bersengketa.

Kata Kunci : Fungsi Akta Perdamaian

## ABSTRACT

Name : Eddy Haryadi  
Study Program : Public Notary  
Title : The Function of Deed of Peace in Settling Disputes Related to Possession of Double Certificates in Depok Area.

This study discusses the function of deed of peace in settling disputes related to possession of double certificates. The method of literature research is used in this study by using secondary data obtained through studying documents. Disputes on possession of double certificates can be settled out of court amicably, voluntarily, quickly and affordably. Hence, it is reasonable that settlement of dispute on possession of double certificates between Mr. HNI and Mr. HAN is performed by drawing up a deed of peace before a notary. This is an alternative way to settle disputes on possession of double certificates because a deed of peace drawn up before a notary serves as an authentic document which has physical, formal and material authentication power. Hence, the existence of a deed of peace made authentically is considered having the same binding force as a judge verdict of the last instance whether it is a cassation or a review. A deed of peace drawn up to settle disputes on possession of double certificates serve as a strongest and fullest form of proof and gives actual contribution to settlement of disputes quickly and affordably. A deed of peace drawn up authentically serves as an agreement binding the disputing parties to comply with its content. A deed of peace serve as the basis to settle disputes out of court which is in line with the vision and mission of the Depok City Land Office, namely to materialize law order in the agrarian affairs by settling disputes, conflicts and cases of land through deliberation to reach a consensus between the disputing parties.

Keyword : The Function of deed of Peace

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH .....	v
ABSTRAK .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. LATAR BELAKANG MASALAH .....	1
B. POKOK PERMASALAHAN .....	1
C. METODE PENELITIAN .....	1
D. SISTEMATIKA PENULISAN .....	2
<b>BAB II. KEBERADAAN AKTA PERDAMAIAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIPIKAT GANDA</b>	
A. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah .....	3
B. Pengertian Konflik, Mediasi dan Fungsi Perdamaian .....	16
C. Kedudukan, Tugas Dan Wewenang Notaris Sebagai Pembuat ..... Akta Perdamaian .....	38
D. Implementasi Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa .... Kepemilikan Sertipikat Ganda .....	58
<b>BAB III PENUTUP</b>	
A. SIMPULAN .....	64
B. SARAN .....	65
DAFTAR REFERENSI.....	66
LAMPIRAN	

# B A B I

## PENDAHULUAN

### **A. Latar Belakang Masalah**

Akta perdamaian dibuat dalam rangka untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi di wilayah Kecamatan Sawangan Kota Depok, Jawa Barat. Sengketa tersebut cukup tinggi dengan berbagai sebab diantaranya karena kepemilikan sertipikat ganda.

### **B. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut diatas dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Mengapa akta perdamaian harus dibuat secara otentik?
2. Bagaimana kekuatan hukum akta perdamaian terhadap para pihak yang bersengketa?

### **C. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian berkaitan dengan akta perdamaian nomor 5/2008 tertanggal 18 Maret 2008, adalah metode kepustakaan yang bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian asas hukum dikaitkan dengan pelaksanaan dan efektivitas hukum yang ada, dan metode penelitian lapangan melalui wawancara dengan narasumber. Dari sudut bentuknya penelitian ini adalah penelitian evaluatif, dimana penelitian ini untuk mengetahui kelebihan dari dibuatnya akta perdamaian dalam penyelesaian sengketa.

Dilihat dari sudut tujuannya, penelitian ini merupakan penelitian problem solution, dan penerapannya berfokuskan pada masalah. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui alasan-alasan dibuatnya akta perdamaian yang oleh para pihak dijadikan sebagai alternatif penyelesaian sengketa kepemilikan sertipikat ganda khususnya di wilayah Kota Depok.

Sumber data berupa data sekunder, yaitu :

1. Data yang dikumpulkan dalam bentuk bahan hukum primer, berupa peraturan Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahan hukum primer sebagai landasan hukum penelitian ini.
2. Data yang dikumpulkan dalam bentuk bahan hukum sekunder, berupa buku dan tulisan lain yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, Bahan hukum sekunder ini akan menjelaskan lebih lanjut dari bahan hukum primer.
3. Data yang dikumpulkan dalam bentuk bahan hukum tertier, berupa kamus hukum, majalah, jurnal, yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Alat pengumpulan data berupa study dokumen-dokumen dari perpustakaan dan wawancara dari informan.

Analisis data berdasarkan sifat penelitian yang menggunakan metode penelitian kualitatif yang menggambarkan gejala atau makna dari sengketa yang ada. Dengan demikian, hasil penelitiannya akan berbentuk evaluatif analisis.

#### **D. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan ini terdiri dari tiga bab dengan urutan sebagai berikut :

- Bab I : PENDAHULUAN, pada bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- Bab II : KEBERADAAN AKTA PERDAMAIAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIPIKAT GANDA, dalam bab ini akan membahas mengenai pengertian sertipikat hak atas tanah, pengertian konflik, mediasi dan fungsi perdamaian, kekuatan pembuktian akta perdamaian, kedudukan, tugas dan wewenang Notaris sebagai pembuat akta perdamaian, dan implementasi akta perdamaian yang dibuat dalam penyelesaian sengketa kepemilikan sertipikat ganda di Kota Depok.
- Bab III : PENUTUP, bab ini merupakan bagian akhir dari isi keseluruhan tesis, di dalamnya memuat simpulan dari hasil pembahasan dan penulis menuangkan saran yang mungkin bermanfaat.

## **B A B II**

### **KEBERADAAN AKTA PERDAMAIAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIPIKAT GANDA**

#### **A. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah**

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA. Dalam UUPA diantaranya mengatur tentang hukum tanah yang mengatur salah satu aspek yuridisnya yang disebut dengan hak-hak penguasaan atas tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya.

Pengertian “tanah” dalam hukum tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Didalam pasal 4 ayat (1) UUPA berbunyi:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan di punyai oleh orang-orang, baik sendiri ataupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>1</sup>

Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki tetapi ada juga penguasaan yuridis akan tetapi penguasaan fisiknya oleh pihak lain.

Dalam UUPA diatur sekaligus ditetapkan jenjang hak-hak penguasaan dalam Hukum Tanah Nasional yaitu:

#### **1. Hak Bangsa Indonesia**

Rumusan Pasal 1 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu

---

<sup>1</sup> Pasal 4, UU No. 5 tahun 1960, UUPA LNRI 1960-104.

sebagai bangsa Indonesia.<sup>2</sup> Hal ini berarti bahwa tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari bangsa Indonesia (beraspek perdata) dan bersifat abadi, yaitu seperti hak ulayat pada masyarakat hukum adat.<sup>3</sup>

Dengan demikian, hak bangsa Indonesia mengandung dua unsur, yaitu sebagai berikut :

- a. Unsur kepunyaan bersama yang bersifat perdata, tetapi bukan berarti hak kepemilikan dalam arti yuridis, tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA).

Pernyataan ini menunjukkan sifat komunikasi dari konsepsi Hukum Tanah Nasional.

- b. Unsur tugas kewenangan yang bersifat publik untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyai bersama tersebut.

Apabila unsur perdata bersifat abadi dan tidak memerlukan campur tangan kekuasaan politik untuk melaksanakannya, tugas kewajiban yang termasuk hukum publik tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh rakyat. Oleh karena itu, penyelenggaraannya dilakukan oleh bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat yang pada tingkatan tertinggi diserahkan kepada negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

## **2. Hak Menguasai Negara**

Dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa negara adalah organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa bangsa Indonesia membentuk negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan melaksanakan tujuan bangsa Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum.<sup>4</sup>

Untuk melaksanakan tujuan tersebut, negara Republik Indonesia mempunyai hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia agar dapat memimpin dan mengatur tanah-tanah di seluruh wilayah

---

<sup>2</sup> Indonesia, Undang-Undang Agraria, *Op.Cit*, Pasal 1.

<sup>3</sup> Ibid, Penjelasan.

<sup>4</sup> Indonesia, Undang-Undang, *Op. Cit.*, Pasal 2.

Republik Indonesia atas nama Bangsa Indonesia melalui peraturan perundang-undangan, yaitu UUPA dan peraturan pelaksanaannya.<sup>5</sup>

Hubungan hukum tersebut dinamakan Hak Menguasai Negara

### **3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat**

Sebelum berlakunya UUPA, hak ulayat masyarakat hukum adat mencakup tanah-tanah di wilayah masyarakat hukum adat (desa, marga, hutan, dusun) yang meliputi tanah-tanah hak maupun tanah-tanah ulayat yaitu tanah-tanah yang belum dikuasai dan dipergunakan oleh warga setempat.<sup>6</sup>

Sejak berlakunya UUPA, sepanjang mengenai tanah-tanah hak secara yuridis dikonversi menjadi salah satu hak baru menurut UUPA, sedangkan terhadap tanah-tanah ulayat termasuk tanah negara yang tercakup dalam lingkup hak bangsa Indonesia atas tanah.

Hak ulayat merupakan seperangkat wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan.

### **4. Hak-hak Perorangan Atas Tanah**

#### **a. Hak-hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum.<sup>7</sup> Pada dasarnya tujuan memakai tanah adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan, yaitu untuk diusahakan dan tempat membangun sesuatu.

Hak-hak atas tanah dalam hukum tanah nasional, pada dasarnya meliputi sebagai berikut.<sup>8</sup>

1. Hak-hak atas tanah primer, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara dan bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia atas tanah. Jenis hak atas tanahnya antara lain: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

---

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Boedi, *Sejarah*, Op.Cit, hal. 186.

<sup>7</sup> Indonesia, *Undang-Undang Agraria*, Op. Cit., Pasal 4

<sup>8</sup> Boedi, *Sejarah*, Op. Cit., hal. 235-236, Dalam Pasal 4 ayat ( 1) UUPA disebutkan *hak-hak atas tanah antara lain: hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain.*

2. Hak-hak atas tanah yang sekunder, yaitu hak-hak atas yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada hak bangsa Indonesia atas tanah.

Hak atas tanah yang sekunder disebut pula hak baru yang diberikan di atas tanah hak milik dan selalu diperpanjang antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung secara jangka waktu tertentu. Jenis hak atas tanah yang sekunder antara lain: hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak gadai atas tanah, hak menumpang.

#### **b. Hak Atas Tanah Wakaf**

Hak atas tanah wakaf adalah hak penguasaan atas satu bidang tanah tertentu (semula hak milik dengan terlebih dahulu diubah statusnya menjadi tanah wakaf) yang oleh pemiliknya telah dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum seperti pesantren atau sekolah berdasarkan agama sesuai dengan ajaran hukum Islam.<sup>9</sup>

Fungsi wakaf adalah untuk mengekalkan manfaat tanah yang diwakafkan sesuai dengan tujuan wakaf yang bersangkutan. Tanah yang dapat diwakafkan terbatas pada tanah yang berstatus hak milik, sebagai hak atas tanah yang berbeda dengan hak-hak atas tanah yang lain karena secara hakiki tidak terbatas jangka waktunya. Jika yang akan diwakafkan bukan tanah hak milik, tanah tersebut harus ditingkatkan statusnya menjadi tanah hak milik. Tanah hak milik tersebut harus bebas dari segala beban ikatan, jaminan, sita, dan sengketa.<sup>10</sup>

#### **c. Hak Jaminan Atas Tanah**

Tanah merupakan salah satu jaminan yang disukai oleh bank karena tanah tidak mudah musnah dan harganya terus meningkat. Di samping itu,

---

<sup>9</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perwakafan Tanah Milik, PP No. 28 Tahun 1977, LN No. 38 Tahun 1997, TLN No. 3107, Pasal 1. Pengaturan mengenai perwakafan tanah milik juga diatur dalam Pasal 49 UUPA.*

<sup>10</sup> Boedi, *Sejarah*, Op.Cit., hal. 348-351.

hak jaminan atas tanah yang berlaku di negara kita dapat langsung dieksekusi tanpa melalui proses peradilan.<sup>11</sup>

Hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional adalah hak tanggungan menggantikan Hypotheek dan Credietverband sebagai lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yang lama.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, ditetapkan bahwa hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak atas tanah tertentu untuk menjamin pelunasan utang tertentu kepada kreditor tertentu yang kedudukannya diutamakan dalam memperoleh pelunasan atas hutangnya dari para kreditor lainnya.<sup>12</sup>

#### **d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

Terbatasnya lahan untuk tempat tinggal sementara jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan semakin meningkat menyebabkan penyediaan tempat tinggal dilakukan dengan pengembangan konsep pembangunan perumahan dalam suatu bertingkat. Konsep pembangunan tersebut, baik berupa rumah susun hingga apartemen mewah.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>13</sup>

Semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya yang beraspek publik dan perdata.

Untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, undang-undang pokok agraria mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh

---

<sup>11</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi Suatu Kumpulan Karangan* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal. 215

<sup>12</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 14 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Pasal 1.*

<sup>13</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318, Pasal 1.*

wilayah Republik Indonesia. Dalam Pasal 19 ayat 2 undang-undang pokok agraria dinyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi dua hal yaitu:

- a. Pengukuran dan pemetaan tanah serta menyelenggarakan tata usahanya.
- b. Pendaftaran hak serta peralihannya dan pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengukuran, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan satuan rumah susun serta hak-hak tertentu membebaninya. Tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas satuan bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan.<sup>14</sup>

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus diperhatikan dasar permulaannya dan pemeliharannya karena jika kekurangan perhatian terhadap salah satu dari kedua hal tersebut akan menimbulkan resiko biaya tinggi dan proses yang lama.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan.<sup>15</sup>

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya,

---

<sup>14</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 th. 1997 *tentang Pendaftaran Tanah*, LNRI No. 1997.

<sup>15</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 13.

berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.<sup>16</sup> Dan bagi Hak Tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh Hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ketiga.

Selain itu masih ada ketentuan Pasal 23,32, dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Keharusan bagi pemegang hak pendaftaran tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebanannya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebanannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.<sup>17</sup>

Sesuai dengan perkembangan yang ada, landasan hukum pendaftaran tanah yang semula didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Bila pada UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak ada pengertian yang tegas apa yang disebut dengan pendaftaran tanah, maka pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diuraikan secara jelas definisi pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Begitu juga dengan tujuan pendaftaran tanah, yang semula menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA hanya bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum, maka berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikembangkan tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi:

---

<sup>16</sup> Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landerform di Indonesia dan Permasalahannya*, (Medan: FH USU Press) 2000, hal. 132.

<sup>17</sup> AP. Parlindungan, *OP.Cit*, hal. 11.

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar.

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Jadi yang dimaksud dengan sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan bukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah, dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftar.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang pelaksanaannya oleh Kantor Pertanahan dan yang dalam tugasnya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Objek pendaftaran tanah adalah:

- a. Bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik Hak Guna Bangunan, Usaha dan Hak Pakai.
- b. Tanah Wakaf
- c. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- d. Hak Tanggungan
- e. Tanah Negara

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengumpulan pengolahan data yuridis dan data fisik melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas, pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran yang sistematis yaitu yang didasarkan pada suatu rencana kerja dalam suatu wilayah, masyarakat biasa menyebutnya dengan istilah “prona”, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan yang berkepentingan.

Hak-hak atas tanah didaftar dan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis berupa keterangan atas status hukum tanah/satuan rumah susun dan data fisik mengenai batas, bidang dan luas bidang tanah atau satuan rumah susun. Dari pendaftaran tanah diterbitkan bukti hak berupa sertipikat untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang ada dalam buku tanah agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama data fisik dan yuridis benar. Di dalamnya masih menunjukkan sistem pendaftaran tanah menganut sistem negatif. Dengan kata lain “dalam pendaftaran tanah dan dalam pembuktian terhadap tanah”, mengandung pengertian bahwa setiap orang berhak menuntut keabsahan sebidang tanah apabila seseorang lain yang merasa berhak dapat dibuktikan dengan pembuktian yang lebih kuat. Artinya nama yang tersebut dalam sertipikat tidak mutlak sebagai pemilik tetapi masih diberi kesempatan kepada siapa saja yang paling berhak untuk membuktikannya tentu dengan menggugatinya di Pengadilan. Bila pengadilan memutuskan bahwa orang yang paling berhak adalah yang namanya tidak tersebut dalam sertipikat, maka atas putusan itu juga memerintahkan kepada BPN untuk membatalkan hak yang namanya tersebut dalam sertipikat tadi.

Di sinilah terlihat bahwa sertipikat bukanlah satu-satunya bukti hak atas tanah seseorang secara mutlak. Apakah dengan pernyataan seperti ini bahwa UUPA (Peraturan Pendaftaran tanah) itu nantinya membuka persengketaan

terhadap tanah? Penulis berpendapat tidak, kalau kita tidak mengubah surat tanda bukti hak yang sudah ada. Negara dengan pelaksanaan pendaftaran tanah telah ada mengokohkan kebenaran materiil untuk diformalkan yang memang seseorang itulah pemilik sebenarnya. Sehingga dengan terdaftarnya tanah dalam buku tanah, maka atas dasar publisitas yang terkandung di dalamnya akan mewajibkan orang lain juga untuk menghormati eksistensi hak atas tanah seseorang tersebut. Bila sudah menjadi hak miliknya maka berlaku prinsip dasar kepemilikan bahwa seseorang hanya berhak atas milik yang dia punyai, (asas *nemo plus iuris*).

Secara yuridis teknis, tujuan utama pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian hukum dan menjamin perlindungan hukum. Dalam pada kenyataannya, kepastian hukum pendaftaran tanah tersebut belum dapat dirasakan oleh masyarakat. Artinya dalam kenyataan sepanjang hidup kita ini, masih dianggap tidak ada kepastian hukum dari adanya pendaftaran tanah di Negara ini, sebab sertipikat belum menjamin sepenuhnya hak atas tanah seseorang.

Tidak terwujudnya kepastian hukum tersebut didorong oleh beberapa faktor seperti:

#### 1. Faktor sejarah Kepemilikan Tanah.

Ketika kita mengkaji riwayat kepemilikan tanah yang didasarkan pada Hukum Adat, maka pendaftaran tanah tidak merupakan keharusan. Dan walaupun ada kegiatan semacam pendaftaran tanah di masyarakat adat hanya untuk kepentingan pemungutan pajak. Oleh karenanya pendaftaran tanah masih diabaikan dan dianggap tidak menjadi penting sehingga saat itu. Pendaftaran tanah itu dianggap sebagai kewajiban yang dapat memberikan manfaat bagi hak atas tanah masyarakat. Apalagi kepemilikannya semula adalah kepemilikan yang bersifat kolektif maka bukti hak tidak menjadi sangat perlu. Sehingga pada ketika itu masyarakat tidak mau mendaftarkan tanah. Dan bukti tanah selalu diabaikan sehingga kepentingan untuk kepastian hukum tidak terwujud dengan baik.<sup>18</sup>

Kenyataan ini benar-benar sangat mempengaruhi kurangnya perhatian untuk mewujudkan kepastian akan miliknya, sehingga yang terjadi sekarang

---

<sup>18</sup> Hans dieter Evers, Sosiologi Perkotaan, *Urbanisasi dan Sengketa Tanah di Indonesia dan Malaysia*, (Jakarta: LP3ES,1982) hal. 196-197.

tanah-tanah di Negara ini lebih banyak tidak memiliki kepastian hukum karena lebih banyak belum terdaftar haknya. Sekalipun memang pendaftaran tanah merupakan barang import bagi Negara ini, tetapi karena telah terjadi proses individualisasi yang terus-menerus atas hak bersama, maka sudah seharusnya pendaftaran tanah diterima di masyarakat demi melindungi akan haknya.

## 2. Faktor Psikologi Masyarakat.

Masyarakat tidak memahami adanya suatu perbedaan yang berarti antara ada sertipikat dari tanahnya atau dengan tidak ada sertipikat atas tanahnya. Bahkan perlindungan yang diberikan Negara terhadap pemegang sertipikat hampir sama di mata masyarakat dengan yang tidak memiliki sertipikat. Realitas tidak adanya jaminan (titel insuren) yang lebih dari Negara ini, melemahkan keinginan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Orang hanya mau mendaftarkan tanah jika ada keinginan menggunakannya sebagai alat untuk mendapatkan modal dengan mengagungkannya ke lembaga perbankan sehingga makna sertipikat ini belum menjadi bergelora di hati masyarakat untuk segera mendaftarkannya. Dengan kata lain sertipikat belum menjadi pelindung bagi tanah masyarakat.

## 3. Faktor Kelemahan Aturan Pendaftaran Tanah.

Sampai saat ini, banyak masyarakat yang tidak tahu tentang aturan pendaftaran tanah. Oleh karena itu secara material aturan pendaftaran tanah seharusnya diharapkan dapat mempercepat pendaftaran tanah terwujud di Negara ini. Tetapi yang ternyata malah bidang tanah terdaftar tidak banyak. Bila dilihat dari sejak adanya aturan tersebut dari tahun 1960 hingga sekarang, masih relatif kecil jumlahnya, yakni baru sekitar 30% bidang tanah. Karena itu dapat dikatakan tidak dijumpai realitas perlindungan hukum atas aturan tersebut, bahkan isi aturan itu tidak dapat dipertahankan untuk memberikan alat bagi pencapaian target terwujudnya sertipikat hak atas tanah di Indonesia.

## 4. Faktor Pelaksana dan Pelaksanaan.

Masih banyak keluhan masyarakat pada pelaksanaan dari pendaftaran tanah. Akibat pelaksanaan dianggap tidak tegas, kabur (gelap), dan berbelit-belit. Dan bahkan terjadi lagi beda tafsir dalam melakukan pekerjaannya. Tentu jika ini muncul sudah pasti akan tidak terdorong lagi masyarakat untuk

mendaftarkan tanahnya. Masyarakat merasa susah, merasa terbebani dan belum tentu banyak manfaat dari adanya pendaftaran tanah.

Perlakuan dari pelaksana pendaftaran yang tidak memberikan pelayanan publik yang baik, menjadi faktor tidak terwujudnya kepastian hukum bagi masyarakat. Artinya apa yang dikerjakan oleh Negara dalam mendaftarkan tanah ini dianggap tidak benar secara hukum, sebab mereka yang mau mendaftarkan kurang mengerti apa isi pendaftaran dan manfaat setelah adanya sertipikat tanah tersebut. Dan ini sebenarnya harus dijelaskan oleh pelaksana pendaftaran tersebut, agar sertipikat tersebut bermakna bagi masyarakat.

5. Faktor Intervensi Undang-Undang Perpajakan (BPHTB dan Biaya Lain).

Sekarang bagi yang ingin mendaftarkan tanah, sudah mengeluh terlebih dahulu, karena dipikirkannya mendaftarkan tanah adalah mengeluarkan uang yang mahal. Padahal sebenarnya jika dijalankan dengan benar biaya pendaftaran tanah adalah relative sangat murah. Di samping harus memenuhi biaya pemohon yang ditetapkan aturan pendaftaran tanah masih ada juga biaya-biaya lain atas perintah undang-undang yang tidak dapat diabaikan. Seperti Undang-Undang BPHTB yang mewajibkan jika terjadi peralihan dan perolehan hak atas tanah. Semua biaya yang dibebankan dari ketentuan aturan pendaftaran tanah itu sendiri menjadikan orang enggan mendaftarkan tanahnya. Apalagi kejadiannya di daerah pedesaan.

Indikator ini menjadi problematika pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga pendaftaran tanah belum mampu mewujudkan kepastian hukum dari dilaksanakannya pendaftarannya. Bahkan faktor-faktor tidak terselenggaranya pendaftaran tanah yang melindungi hak masyarakat tersebut di atas di perparah dengan munculnya permasalahan pendaftaran tanah yang baru seperti adanya:

1. Sertipikat palsu,
2. Sertipikat aspal,
3. Sertipikat ganda,
4. Pemblokiran sertipikat oleh Bank.<sup>19</sup>

Keadaan ini menandakan ketidakpastian hukum bagi tanah masyarakat. Maka harus menjadi perhatian pemerintah agar segera mensosialisasikan apa dan

---

<sup>19</sup> Lihat Soni Harsono, *Pokok-Pokok Kebijakan Bidang Pertanahan dalam Pembangunan Nasional*, Analisa CSIS, Tahun XX No. 2, Maret-April 1991.

bagaimana pendaftaran tanah serta tujuan dilakukan pendaftaran. Bila dibiarkan akan mendorong tidak yakinnya lagi masyarakat atas bukti hak itu sendiri karena dianggap tidak dapat melindungi hak-hak tanah masyarakat. Apalagi bagi sebagian orang, sertipikat tanah masih dianggap hanya dapat dimanfaatkan untuk tujuan tertentu saja sehingga masyarakat masa bodoh atas pendaftaran tanah di Negara ini.

Penulis menekankan pada istilah sertipikat ganda, yang penulis maksudkan di sini adalah satu bidang tanah mempunyai dua sertipikat dengan nomor hak, nomor surat ukur, luas bidang dan pemegang haknya berbeda akan tetapi berada dalam satu bidang. Hal ini terjadi atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Depok (dahulu Kabupaten Bogor), Kecamatan Sawangan, Kelurahan Bedahan (dahulu Desa Bedahan), yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Bedahan, luas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi), Gambar Situasi nomor 592/1973 tertanggal 22 Januari 1974. Sertipikat awal dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor dengan nama pemegang hak pertama kali Drs. PRAYITNO pada tanggal 22 Januari 1974, kemudian pada tanggal 29 Januari 2007 berdasarkan waris dibalik nama ke atas para ahli waris almarhum Drs. PRAYITNO, selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 131/2006 tertanggal 25 April 2006 dan pada tanggal 29 Januari 2007 tercatat atas nama Haji NANANG ISKANDAR.
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 87/Bedahan, luas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi), Gambar situasi nomor 592/1973 tertanggal 22 Januari 1974. Sertipikat awal dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor dengan nama pemegang hak pertama kali Drs. PRAYITNO pada tanggal 22 Januari 1974, kemudian pada tanggal 29 Januari 2007 berdasarkan waris dibalik nama ke atas nama para ahli waris almarhum Tuan Drs. PRAYITNO, selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 130/2006 tertanggal 25 April 2006 dan pada tanggal 29 Januari 2007 tercatat atas nama Haji NANANG ISKANDAR.

Kedua sertipikat tersebut didaftarkan oleh Drs. PRAYITNO berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Barat tanggal 8 Oktober 1973 Nomor S K.

1201//Dit.Pht/HM/1973. Bidang tanah tersebut adalah bidang yang sama dengan sertipikat Hak Milik Nomor 02181/Bedahan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Depok tertanggal 22 Mei 2002 tercatat atas nama KH. ABDUL RAHMAN NAWI yang pada tanggal 14 Nopember 2006 dengan Akta Jual Beli Nomor 154/2006 beralih menjadi atas nama Ny. SUSI WIDJAJA. Sertipikat Hak Milik ini adalah berasal dari bekas tanah negara dengan Surat Keputusan Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Depok tanggal 17 Mei 2002 Nomor 24-520.1-10.09.2002.

Keadaan ini yang menimbulkan sengketa antara pemegang hak, inilah yang dimaksud bahwa Indonesia dalam pendaftaran tanah menganut sistem negarif artinya nama yang tercatat dalam sertipikat tidak mutlak sebagai pemilik tetapi masih diberi kesempatan kepada siapa saja yang paling berhak untuk menggugatnya di Pengadilan.

Pendaftaran tanah di wilayah Kota Depok di selenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok yang dibentuk berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 1999. Kantor Pertanahan Kota Depok mempunyai VISI

“menjadikan Lembaga Instansi Vertikal yang konsisten dan berkelanjutan memberikan pelayanan prima kepada masyarakat Kota Depok di bidang pertanahan yang berkepastian hukum yang tetap,”

dan salah satu MISInya adalah

“Mewujudkan tertib hukum bidang pertanahan dengan cara menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang muncul melalui musyawarah antara para pihak yang bersengketa.”

dalam misi tersebut dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya setiap sengketa mengenai pertanahan diharapkan untuk diselesaikan diluar pengadilan.<sup>20</sup>

## **B. Pengertian Konflik, Mediasi dan Fungsi Perdamaian**

Manusia sebagai makhluk sosial yang hidup secara berkelompok dalam suatu masyarakat yang berinteraksi satu dengan lainnya. Bentuk interaksi yang diharapkan adalah dengan terbentuknya suatu kerjasama untuk mencapai tujuan

---

<sup>20</sup> Peneliti, wawancara dengan salah seorang narasumber pada KantorPertanahan Kota Depok bagian Penyelesaian Sengketa.

keselarasan dan keseimbangan hidup. Tata cara pergaulan dalam masyarakat tersebut ada aturan-aturan yang sering disebut kaidah atau norma,. Adakalanya dalam kehidupan masyarakat tersebut tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan karena masing-masing individu mempunyai perbedaan hak dan kewajiban yang dapat menimbulkan suatu permasalahan yang disebut dengan istilah konflik. Konflik merupakan pengindonesiaan kosakata conflict dalam bahasa Inggris. Selain istilah conflict, bahasa Inggris juga mengenal istilah dispute yang merupakan padanan dari istilah “sengketa” dalam bahasa Indonesia. Permasalahannya adalah apakah istilah konflik (conflict) dan sengketa (dispute) merupakan dua hal yang secara konseptual berbeda atau dua hal yang sama dan dapat saling dipertukarkan. Keduanya merupakan konsep yang sama mendeskripsikan situasi dan kondisi di mana orang-orang sedang mengalami perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.

Istilah konflik mengandung pengertian yang lebih luas daripada sengketa karena konflik dapat mencakup perselisihan-perselisihan yang bersifat laten (latent) dan perselisihan-perselisihan yang telah mengemuka (manifest). Konflik atau perselisihan yang telah mengemuka disebut sebagai sengketa. Perselisihan bersifat laten jika pihak lain yang tidak terlibat belum mengetahui atau menyadari adanya perselisihan. Perselisihan hanya dirasakan oleh para pihak yang bertikai. Perselisihan dipandang telah mengemuka jika salah satu pihak atau para pihak yang terlibat telah melakukan tindakan-tindakan yang membuat pihak yang tidak terlibat mengetahui atau menyadari adanya permasalahan. Tindakan-tindakan salah satu atau para pihak dapat terjadi dalam bingkai hukum, misalnya satu pihak telah mengajukan gugatan ke pengadilan, atau melakukan unjuk rasa secara damai untuk menentang sikap atau posisi pihak lawannya. Namun tindakan-tindakan para pihak dapat juga terjadi di luar bingkai hukum, misalnya saling pukul, perkelahian, pembakaran, perusakan hingga pembunuhan atau perang antar negara dalam konteks internasional. Penulis menggunakan istilah sengketa bukan konflik karena memang lebih merupakan karya tulis bidang ilmu hukum.

Norma-norma atau aturan bertingkah laku ini diperlukan agar anggota masyarakat dalam pergaulannya mengetahui akan hak dan kewajibannya sehingga tidak menimbulkan sengketa atau konflik agar dalam hubungan masyarakat tidak

merugikan sesamanya. Aturan atau norma tersebut berperan sangat penting dalam aktifitas masyarakat bahkan dalam suatu kelompok masyarakat akan berbeda aturannya dengan kelompok lain karena tidak ada masyarakat yang tidak mempunyai aturan kaedah atau aturan-aturan tersebut harus dapat ditafsirkan dengan jelas. Suatu aturan harus mempunyai sanksi yang tegas agar dapat dijalankan karena suatu aturan tanpa sanksi maka sama dengan tidak ada aturan. Dalam perkembangan masyarakat modern kaidah atau aturan tersebut dikenal dengan istilah “hukum”. Hukum berkembang terus sejalan dengan perkembangan kehidupan manusia sehingga terjadi perubahan-perubahan yang awalnya hukum berfungsi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat lokal berubah menjadi pengontrol ketertiban suatu masyarakat yang lebih luas yaitu negara.

Dalam aktifitasnya manusia banyak mempunyai tujuan yang kadang bersinggungan baik antar manusia ataupun badan hukum, karena setiap pihak akan berupaya semaksimal mungkin untuk mencapai tujuannya sehingga potensi terjadinya sengketa semakin besar, sengketa yang terjadi tentunya harus dapat diselesaikan oleh para pihak baik melalui pengadilan ataupun diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan berpedoman pada hukum acara yang mengatur persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi agar suatu sengketa dapat diajukan serta upaya yang dapat dilakukan, sedangkan penyelesaian sengketa yang dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan prosedur penyelesaiannya diserahkan sepenuhnya kepada para pihak yang bersengketa. Penyelesaian

sengketa di luar pengadilan dilakukan melalui berbagai cara diantaranya negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase.<sup>21</sup>

#### 1. Negosiasi.

Negosiasi merupakan hal yang biasa dilakukan oleh setiap orang dan dapat dilakukan untuk berbagai macam kepentingan. Negosiasi merupakan komunikasi dua arah, ketika masing-masing pihak saling mengemukakan keinginannya.

Negosiasi dapat dilakukan dengan rencana atau tanpa direncanakan terlebih dahulu. Negosiasi yang direncanakan adalah negosiasi atas permasalahan yang

---

<sup>21</sup> Jimmy Joses Sembiring SH,M.Hum, “*Cara Menyelesaikan Sengketa diluar Pengadilan*” (Jakarta;Visimesia, 2011) hal.2

timbul dari hubungan hukum antar para pihak dan telah dipersiapkan terlebih dahulu hal-hal yang akan dikemukakan pada saat dilaksanakan negosiasi. Pada umumnya persiapan yang dilakukan adalah dengan mendudukkan persoalan yang sedang terjadi dan membuat alternative-alternatif pemecahan masalah untuk mengantisipasi tidak diperolehnya titik temu pada negosiasi tersebut. Negosiasi merupakan proses tawar menawar dari masing-masing pihak untuk mencapai kesepakatan.

## 2. Mediasi.

Seiring dengan perkembangan zaman, saat ini para pihak cenderung menggunakan alternatif penyelesaian sengketa (APS), hal ini disebabkan oleh jangka waktu untuk menyelesaikan sengketa di pengadilan yang lama sehingga dipandang tidak praktis dan membutuhkan biaya besar.

Alternatif penyelesaian sengketa merupakan salah satu pilihan bagi para pihak yang hendak menyelesaikan sengketa mereka dengan tidak melalui pengadilan maupun arbitrase. Pilihan tersebut sepenuhnya bergantung pada keinginan dari masing-masing pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa dengan mediasi, pada saat ini dibatasi hanya untuk sengketa di bidang keperdataan saja. Hal ini disebabkan oleh pandangan bahwa sengketa tersebut tidak merugikan masyarakat secara umum. Di Indonesia, terdapat beberapa sengketa yang dapat diselesaikan dengan mediasi, yakni sengketa di bidang perbankan, konsumen, tenaga kerja, dan sengketa di pengadilan. Adanya alternatif penyelesaian sengketa ini diharapkan dapat menekan jumlah perkara yang semakin menumpuk di pengadilan dan dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat.

Terjadinya sengketa di antara para pihak, memberikan pilihan kepada masing-masing pihak untuk memilih cara yang akan digunakan untuk memecahkan masalah tersebut. Masing-masing pihak dapat memilih melalui pengadilan atau di luar pengadilan. Pada umumnya, penyelesaian sengketa melalui pengadilan ditempuh berdasarkan inisiatif dari salah satu pihak. Sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan hanya dapat ditempuh oleh para pihak berdasarkan kesepakatan para pihak, dengan kata lain ada itikad baik dari masing-masing pihak.

Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus (mediator).

### 3. Konsiliasi.

Konsiliasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan cara melibatkan pihak ketiga yang memiliki kewenangan untuk memaksa para pihak untuk mematuhi dan menjalankan hal yang diputuskan oleh pihak ketiga tersebut.

Konsiliasi merupakan proses yang serupa dengan mediasi, tetapi biasanya diatur oleh undang-undang. Ketika suatu pihak diwajibkan hadir, konsiliator cenderung menekan dan bertanggung jawab atas norma sesuai dengan undang-undang atau badan terkait, dan langkah hukum akan diambil bila kesepakatan tidak tercapai.<sup>22</sup>

Konsiliasi pada prakteknya hampir sama dengan mediasi, yang membedakan adalah kewenangan dari pihak ketiga yang menengahi sengketa tersebut. Pada mediasi, pihak ketiga yang menengahi sengketa tidak memiliki kewenangan untuk memaksa para pihak mematuhi keputusan yang diambil. Sedangkan, pada konsiliasi, pihak ketiga yang menengahi sengketa tersebut memiliki kewenangan untuk memaksa para pihak untuk mematuhi keputusan yang diambil.

Secara sepintas antara konsiliasi dan arbitrase memiliki kesamaan, yakni adanya pihak ketiga yang menengahi sengketa tersebut memiliki kewenangan untuk memutuskan dan memaksa para pihak untuk menaati hal yang diputuskan oleh pihak ketiga.

Hal yang perlu dicermati agar tidak menjadi bias, antara proses dari konsiliasi dan arbitrase adalah konsiliator pada umumnya adalah mereka yang telah diangkat dan disetujui oleh menteri yang berkaitan dengan bidang yang dijalani oleh konsiliator sehingga terdapat hubungan antara konsiliator dan instansi pemerintah, tetapi tidak demikian halnya dengan arbitrase.

### 4. Arbitrase.

Arbitrase Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ( UU Nomor 30 tahun

---

<sup>22</sup> Lokakarya Terbatas mengenai *Teknik Mediasi, kerjasama Pusat Pengkajian Hukum dan The Jakarta Initiative*, (Pusat Pengkajian Hukum Jakarta), 2003, cet.1 hal 33.

1999). Dasar dari dibuatnya undang-undang tersebut adalah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (UU No. 14 Tahun 1970). Pada penjelasan Pasal 3 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970 disebutkan bahwa penyelesaian perkara di luar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui arbitrase tetap diperbolehkan, akan tetapi putusan arbitrase hanya mempunyai kekuatan eksekutorial setelah memperoleh izin atau perintah untuk dieksekusi (execution) dari pengadilan

Persyaratan utama yang harus dilakukan oleh para pihak untuk dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi ataupun telah terjadi adalah adanya kesepakatan di antara para pihak terlebih dahulu yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak.

Pada umumnya, para pihak yang bertransaksi menuangkan kesepakatan yang tercapai di antara mereka dalam bentuk tertulis, yakni dalam bentuk perjanjian yang di dalamnya mencantumkan hal-hal yang telah disepakati oleh para pihak dan bentuk penyelesaian yang akan ditempuh oleh para pihak jika terjadi perselisihan atau sengketa.

Setidaknya para pihak mempunyai tiga pilihan untuk dapat menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara mereka yakni melalui musyawarah, arbitrase, atau melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah sering kali tidak membuahkan hasil sehingga sengketa yang terjadi tidak dapat menemukan jalan keluar. Agar sengketa tidak berlarut-larut, perlu ditempuh penyelesaian sengketa yang lainnya, yakni arbitrase sebagaimana diatur pada UU No. 3 Tahun 1999.

Lembaga arbitrase adalah lembaga yang berfungsi sebagai salah satu alat untuk dapat menyelesaikan sengketa yang sedang terjadi di antara para pihak. Cara kerja arbitrase hampir sama dengan pengadilan sehingga masyarakat sering menyebut lembaga arbitrase sebagai pengadilan swasta.

Pasal 1 angka 8 UU No. 30 tahun 1999 memberikan definisi mengenai lembaga arbitrase, “Badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu; lembaga tersebut juga dapat memberikan pendapat yang mengikat mengenai suatu hubungan hukum tertentu dalam hal belum timbul sengketa.”

Berdasarkan hal ini, lembaga arbitrase dapat diartikan sebagai lembaga penyelesaian sengketa bagi para pihak yang bersengketa. Hadirnya lembaga ini merupakan salah satu upaya agar setiap sengketa yang terjadi di masyarakat dapat diselesaikan secara tepat dan memiliki kekuatan hukum sehingga kepentingan dari masing-masing pihak menjadi terlindungi.

Arbitrase merupakan upaya penyelesaian sengketa yang disepakati oleh para pihak untuk diselesaikan oleh orang yang dipilih oleh para pihak dan para pihak bersedia tunduk dan menyetujui hal yang diputuskan.

Sengketa-sengketa yang dapat diselesaikan diluar pengadilan terbatas hanya dapat digunakan untuk bidang hukum keperdataan, karena yang menyangkut hubungan hukum antara manusia yang satu dengan lainnya sehingga tidak mengandung unsur publik, oleh karena itu jika terjadi peristiwa hukum hanya yang merugikan para pihak dan tidak menimbulkan dampak yang merugikan masyarakat tidak diperlukan campur tangan negara untuk menyelesaikannya.

Pasal 1 angka 10 undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa mendefinisikan

“Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.”<sup>23</sup>

Bagi masyarakat tidak terdapat keharusan untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan tetapi para pihak dapat memilih menyelesaikan sengketa dengan cara perdamaian atau arbitrase.<sup>24</sup>

Pada umumnya asas-asas yang berlaku pada penyelesaian sengketa diluar pengadilan adalah sebagai berikut:

1. Asas itikad baik, yakni keinginan dari para pihak untuk menentukan penyelesaian sengketa yang akan maupun sedang mereka hadapi.
2. Asas kontraktual, yakni adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk tertulis mengenai cara penyelesaian sengketa.

---

<sup>23</sup> Undang-Undang nomor 3 tahun 1999 tentang *Arbitrase, pasal 1 angka 10.*

<sup>24</sup> Penjelasan pasal 3 ayat (1) Undang-undang nomor 4 tahun 2004 tentang *Kekuasaan Kehakiman.*

3. Asas mengikat, yakni para pihak wajib untuk mematuhi apa yang telah disepakati.
4. Asas kebebasan berkontrak yakni para pihak dapat dengan bebas menentukan apa saja yang hendak diatur oleh para pihak dalam perjanjian tersebut selama tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan. Hal ini berarti pula kesepakatan mengenai tempat dan jenis penyelesaian sengketa yang akan dipilih.
5. Asas kerahasiaan, yakni penyelesaian atas suatu sengketa tidak dapat disaksikan oleh orang lain karena hanya pihak yang bersengketa yang dapat menghadiri jalannya pemeriksaan atas suatu sengketa.

Kelebihan dari penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah dengan pelaksanaannya yang cepat dan biaya murah. Sebenarnya mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa yang sesuai dengan nilai-nilai bangsa Indonesia yaitu musyawarah dan mufakat. Cara musyawarah ini sejak dahulu telah berkembang secara tradisional dengan simbol hukum adat akan tetapi karena tidak terstruktur secara ilmiah dan adanya unifikasi hukum maka penyelesaian sengketa dengan mediasi seakan baru dikenal. Justru mediasi secara struktur dan ilmiah berkembang di negara barat. Dengan mediasi diharapkan adanya suatu perdamaian. Penyelesaian sengketa itu terbagi menjadi dua yaitu Penyelesaian sengketa di dalam Pengadilan yang diatur dalam Pasal 130 ayat (1) HIR/ Pasal 154 ayat (1) Rbg<sup>25</sup>

“Jika pada hari yang telah ditentukan itu, kedua belah pihak datang maka pengadilan negeri dengan bantuan ketua mencoba untuk mendamaikan mereka.”

Penyelesaian sengketa melalui gugatan ke pengadilan menurut Pasal 130 (1) HIR dan Pasal 154 (1) Rbg, diawali dengan upaya mendamaikan para pihak yang dilakukan oleh hakim. Upaya mendamaikan ini adalah imperatif atau harus dilakukan oleh para hakim pada awal sidang. Mahkamah Agung berpikir bahwa terhadap pasal 130 HIR atau Pasal 154 alangkah baiknya jika diatur lebih lanjut

---

<sup>25</sup> H. Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004) hal.71.

mengenai tata cara pelaksanaannya sehingga bisa menjadi lebih optimal, oleh karena itu lahirlah Perma No. 2 tahun 2003 berbunyi:

“bahwa pengintegrasian mediasi ke dalam proses beracara di pengadilan dapat menjadi salah satu instrumen efektif mengatasi kemungkinan penumpukan perkara di pengadilan dan mediasi merupakan salah satu proses lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses kepada para pihak yang bersengketa untuk memperoleh keadilan atau penyelesaian yang memuaskan atas sengketa yang dihadapi;”

Didalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 2 Tahun 2003 mengatur mengenai langkah-langkah yang harus ditempuh hakim pada waktu melakukan upaya mendamaikan.<sup>26</sup> Peraturan Mahkamah Agung juga mengatur siapa yang dapat menjadi mediator adalah hakim yang sudah bersertipikat mediator dan mediator non hakim yang terdaftar di pengadilan negeri setempat. Para pihak dapat memilih mediator hakim atau mediator non hakim, namun pada kenyataannya, menurut hasil penelitian di berbagai pengadilan negeri, umumnya para pihak memilih mediator hakim sehingga tidak tahu harus memilih siapa. Belum adanya kode etik mediator menyebabkan sampai saat ini belum ada standar biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak jika mereka menggunakan mediator non hakim.<sup>27</sup>

Beberapa Undang-Undang yang ada seperti Undang-Undang No 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup Pasal 30

- “(1) Penyelesaian sengketa lingkungan hidup dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.
- (2) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku terhadap tindak pidana lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.
- (3) apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa lingkungan hidup di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa.”

---

<sup>26</sup> Marianna Sutadi, “Latar Belakang Dikeluarkannya Perma No 2 Tahun 2003 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan: Tujuan, Visi, Misi Serta Pokok-Pokok Pengaturan Dalam Perma,” (Makalah disampaikan pada Lokakarya Terbatas Masalah-Masalah Kepailitan dan Wawasan Hukum Bisnis Lainnya, Jakarta, 17-18 Pebruari), hal, 17.

<sup>27</sup> Sri Mamudji, “Peran Mediasi dalam Penyelesaian Konflik,” (Disampaikan pada Sarasehan Manajemen Konflik Dalam Rangka Penyelesaian Perselisihan Badan Kesatuan Bangsa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Cisarua, 21 November 2006), hal.7.

Undang-Undang no 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 45 ayat (2), (3), dan (4)

“(2) Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.”

(3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang.

(4) Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.”

Dan Undang-Undang No 41 tahun 1999 tentang Kehutanan Pasal 74 ayat (1) dan (2)

“(1) Penyelesaian sengketa kehutanan dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.

(2) Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa kehutanan di luar pengadilan, maka gugatan melalui pengadilan dapat dilakukan setelah tidak tercapai kesepakatan antara para pihak yang bersengketa.”

Dari beberapa undang-undang tersebut mengatur mengenai penyelesaian sengketa diluar pengadilan.

Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus. Pihak netral tersebut disebut mediator dengan tugas memberikan bantuan prosedural dan substansial. Dengan demikian, dari definisi atau pengertian mediasi ini dapat diidentifikasi unsur-unsur esensial mediasi, yaitu:

1. Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui perundingan berdasarkan pendekatan mufakat atau konsensus para pihak;
2. Para pihak meminta bantuan pihak lain yang bersifat tidak memihak yang disebut mediator;
3. Mediator tidak memiliki kewenangan memutus, tetapi hanya membantu para pihak yang bersengketa dalam mencari penyelesaian yang dapat diterima para pihak.

Pada umumnya jika terjadi sengketa para pihak yang sedang berkonflik akan memulai dengan suatu komunikasi terlebih dahulu agar dapat diketahui pokok permasalahannya. Negosiasi merupakan proses tawar menawar dari masing-masing pihak untuk mencapai kesepakatan. Menurut Suyud Margono, Negosiasi adalah :

“Komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memilih berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda.”<sup>28</sup>

Dalam perkembangannya negosiasi dipergunakan sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan tanpa melibatkan pihak ketiga baik mediator, arbiter dan hakim.<sup>29</sup>

Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang kemudian dinyatakan tidak berlaku dengan PERMA No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi telah mewajibkan pihak penggugat dan tergugat dalam perkara perdata untuk terlebih dahulu menempuh proses mediasi sebelum pokok perkara diputus oleh hakim di pengadilan tingkat pertama. Jadi, berbeda dari penggunaan mediasi dalam konteks sengketa-sengketa dalam lingkungan hidup, konsumen lawan produsen, hak-hak asasi manusia, hubungan industrial, perbankan, dan klaim asuransi yang kesemuanya bersifat sukarela ( voluntary), penggunaan mediasi untuk penyelesaian sengketa yang telah diajukan ke pengadilan negeri bersifat wajib ( mandatory) atas dasar PERMA No 1 Tahun 2008. Kebijakan Mahkamah Agung mewajibkan proses mediasi sebelum perkara diputus setidaknya didasarkan pada dua alasan sebagaimana tercermin dalam konsiderans PERMA No. 1 Tahun 2008. Pertama, Mahkamah Agung telah menghadapi masalah penumpukan perkara yang berkelanjutan. Keadaan ini telah menyedot sumber daya dan menyebabkan cita-cita mewujudkan peradilan yang cepat dan murah tidak dapat diwujudkan. Dengan memberlakukan mediasi diharapkan permasalahan penumpukan perkara dapat dicegah karena dengan tercapainya

---

<sup>28</sup> Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution & Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, (Ghalia Indonesia, Bogor) 2004, cetakan ke 2, hal 49.

<sup>29</sup> Sri Mamudji, “*Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*”, *Hukum dan Pembangunan* 3 (Juli-September 2004) hal. 196.

kesepakatan perdamaian para pihak tidak akan mengajukan perlawanan hukum hingga ke Mahkamah Agung. Kedua, pengintegrasian mediasi kedalam proses peradilan dapat memberikan akses yang luas kepada masyarakat untuk menemukan penyelesaian yang memuaskan dan adil menurut para pihak sendiri.

Kebijakan Mahkamah Agung memberlakukan mediasi untuk penyelesaian sengketa perdata ke dalam proses peradilan tingkat pertama juga dipengaruhi oleh perkembangan di negara-negara lain yang memiliki sistem court-connected mediation atau disebut juga court-annexed mediation seperti Amerika Serikat, Singapura, Jepang, dan Australia. Kebijakan pemberlakuan mediasi ke dalam proses peradilan tingkat pertama dimungkinkan karena hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, yaitu HIR dan Rbg, menyediakan dasar hukum untuk itu., Pasal 130 HIR dan Pasal 154 Rbg, mewajibkan hakim pada hari sidang pertama yang dihadiri para pihak untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa. Dalam praktek Pasal 130 HIR dan 154 Rbg, para hakim biasanya hanya memerintahkan para pihak untuk berdamai dan menunda sidang selama beberapa hari atau satu minggu guna memberi waktu kepada para pihak untuk menempuh perdamaian. Dalam praktik pelaksanaan Pasal 130 HIR maupun 154 Rbg, hakim bersifat pasif, dalam arti hanya menyuruh atau mendorong para pihak untuk berdamai, tetapi tidak secara aktif memimpin pertemuan-pertemuan dengan para pihak untuk mengusahakan dan mencari perdamaian. Berdasarkan PERMA No.1 Tahun 2008, jiwa Pasal 130 HIR dan Pasal 154 Rbg lebih dihidupkan dengan cara menyediakan panduan dan tata cara bagi para pihak untuk memilih mediator dan menyelenggarakan proses mediasi untuk menghasilkan perdamaian.

Perundingan adalah salah satu upaya dari terlaksananya perdamaian, sedangkan perdamaian di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1851:

“Perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara, perjanjian ini tidak sah melainkan jika dibuat secara tertulis.”<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Pasal 1851 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa sebuah perdamaian haruslah dibuat secara tertulis atau dituangkan dalam suatu akta perdamaian yang merupakan bentuk perjanjian untuk mengakhiri suatu perkara, karena yang dibahas adalah perdamaian hasil non litigasi sehingga dalam membuat akta perdamaian tidak terlepas dari hukum perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur mengenai perikatan. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hal, maka timbul suatu perikatan. Perikatan merupakan suatu hubungan hukum (mengenai harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut itu<sup>31</sup> dengan demikian perjanjian menimbulkan perikatan, perjanjian merupakan sumber perikatan.

Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”

Dari bunyi pasal tersebut dapat disimpulkan siapapun boleh membuat apa saja dan akibatnya mengikat bagi pihak yang membuatnya laksana Undang-Undang. Perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.<sup>32</sup> Dalam hal sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
3. Mengenai hal-hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Akta perdamaian merupakan salah satu bentuk perjanjian untuk mengakhiri atau mencegah suatu perkara yang harus dibuat secara tertulis baik di bawah tangan maupun otentik secara Notariil.

Untuk penulisan ini yang dibahas adalah akta perdamaian yang dibuat dalam bentuk akta Notaris.

---

<sup>31</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan 15, (Jakarta, PT. Internusa, 1980) hal 123.

<sup>32</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 12 (Jakarta, PT. Intermedia, 1990) hal 15.

Notaris yang dikenal disini adalah notaris yang dikenal dalam system Eropa Kontinental (daratan Eropa) yang juga disebut Civil Law Notary.<sup>33</sup>

Difinisinya termuat dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris sebagai pejabat umum karena wewenang dan kewajibannya yang utama ialah membuat akta-akta otentik.<sup>34</sup> Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang. Akta Otentik sebagai alat bukti yang kuat dan terpenuhi mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam masyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis makin meningkat sejalan dengan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial. Melalui akta otentik dapat diatur secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan dapat dihindari terjadinya sengketa tersebut.

Akta otentik merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata untuk penyelesaian perkara, murah dan cepat.

Pengertian akta otentik terletak dalam hukum pembuktian yang diatur dalam buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1868.

“Akta otentik ialah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk berbuat demikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.”<sup>35</sup>

Di sini dapat dilihat adanya tiga unsur:

1. Akta yang dibuat dan diresmikan (verleden) dalam bentuk menurut hukum.
2. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.
3. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat, jadi kata itu harus dibuat di tempat wewenang pejabat yang membuatnya.

---

<sup>33</sup> Tan Tongkie, studi Notariat, *Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve,2000), hal. 229.

<sup>34</sup> Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1993) hal 42.

<sup>35</sup> Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Di Indonesia dalam pembuatan akta otentik seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “pejabat umum”. Tanpa adanya kedudukan sebagai pejabat umum, seseorang tidak dapat membuat akta otentik, karena kekuatan akta otentik sebagai alat pembuktian dalam Pasal 1870 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”<sup>36</sup>

Dari ketentuan pasal 1870 KUHPerdata, dapat disimpulkan akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, apalagi apabila akta itu memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Jadi apabila antara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta otentik itu merupakan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lain. Di sinilah letaknya arti penting dari akta otentik yang dalam praktek hukum sehari-hari memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dalam kehidupan masyarakat.

Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain, keutuhan akan bukti tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan perkembangannya, tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkatan nasional, regional maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, dapat menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, setidaknya akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis dan terpenuh memberikan sumbangan nyata penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Di dalam menjalankan tugasnya notaris mempunyai suatu kewajiban yang antara lain:

---

<sup>36</sup>Ibid., hal. 43.

- 1) Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan gross, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Notaris berwenang pula :
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
  - b. Membuat surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
  - c. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagai mana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
  - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
  - g. Membuat akta risalah lelang.
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada (1) dan (2), Notaris mempunyai kewenangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>37</sup>

Seorang Notaris berpegang teguh pada fungsinya, yaitu sebagai seorang penengah yang tidak boleh berpihak, pelayanan diberikan kepada semua pihak dan berusaha menyelesaikan semua persoalan. Dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan umumnya dibuatkan akta otentik berupa akta perdamaian yang dibuat dihadapan Notaris sebagai pejabat umum.

Mediasi juga dilakukan dalam penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan ketentuan Pasal 23 c Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional antara lain, mengatakan bahwa Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik pada Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa, dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya.

---

<sup>37</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang nomor 30 tahun 2004, LN no. 117 tahun 2007, TLN nomor 4432.*

Ketentuan Pasal 23 Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 memperlihatkan kebijakan pemerintah untuk menggunakan mediasi sebagai salah satu cara untuk penyelesaian sengketa pertanahan. Sebelum keluarnya Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006, pendekatan musyawarah mufakat pada dasarnya merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa pertanahan. Namun, penggunaan istilah mediasi baru secara eksplisit dituangkan dalam Peraturan Presiden No. 10 tahun 2006. Hal ini tidak terlepas dari gejala semakin populernya istilah mediasi dalam lingkup ilmu hukum dan para pembuat kebijakan maupun peraturan perundang-undangan di Indonesia. Tidak ada ketentuan hukum yang rinci tentang penggunaan mediasi dalam konteks sengketa pertanahan. Ketentuan yang ada hanya berbentuk Petunjuk Teknis yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional No. 05/Juknis/D,V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Dari konsiderans Petunjuk Teknis tersebut dapat diketahui, bahwa salah satu undang-undang yang menjadi dasar adalah Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Undang-undang ini secara tegas mengatur bahwa penggunaan arbitrase maupun alternatif penyelesaian sengketa bersifat sukarela. Dengan demikian, penggunaan mediasi untuk sengketa pertanahan juga bersifat sukarela.

Sengketa ini bermula dari diterbitkannya sertipikat yang berbeda di atas satu bidang tanah, yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Bedahan, luas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi), Gambar Situasi nomor 592/1973 tertanggal 22 Januari 1974. Sertipikat awal dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor dengan nama pemegang hak pertama kali Drs. PRAYITNO pada tanggal 22 Januari 1974.
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 87/Bedahan, luas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi), Gambar situasi nomor 592/1973 tertanggal 22 Januari 1974. Sertipikat awal dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor dengan nama pemegang hak pertama kali Drs. PRAYITNO pada tanggal 22 Januari 1974, kedua bidang tanah tersebut adalah asal tanah negara yang didaftarkan Drs. PRAYITNO berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Barat tanggal 8 Oktober 1973 nomor SK.

1201/Dit.Pht/HM/1973 kedua bidang tanah tersebut diperoleh Tuan HNI pada tanggal 25 April 2006 yang dibelinya dari ahli waris Tuan PRAYITNO berdasarkan Akta Jual Beli nomor 130/2006 dan nomor 131/2006 kemudian di daftar peralihan haknya pada tanggal 29 Januari 2007 di Kantor Pertanahan Kota Depok.

Bidang-bidang tanah tersebut adalah sama lokasinya dengan bidang tanah yang diuraikan dalam sertipikat Hak Milik No. 02181/Bedahan tercatat atas nama Nyonya SW yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 154/2006 tertanggal 14 Nopember 2006 dari Tuan HAN. Sertipikat Hak Milik Nomor 02181/Bedahan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok pada tanggal 22 Mei 2002 yang berasal dari tanah Negara, luas 1.200 M2 (seribu duaratus meter persegi) dengan Surat Ukur nomor 899/Bedahan/2007 tertanggal 21 Mei 2002 sehingga menimbulkan sengketa antara para pemegang haknya.

Para pihak yang bersengketa akhirnya sepakat untuk menyelesaikan sengketanya di luar pengadilan, yang pada akhirnya sepakat membuat akta perdamaian.

Akta perdamaian muncul sebagai alternatif yang menjadi pilihan para pihak yang bersengketa.

Untuk mengakhiri sengketanya mereka menempuh jalan musyawarah yang dituangkan dalam akta Perdamaian yang dibuat dihadapan Notaris , karena akta perdamaian mempunyai kekuatan mengikat sama dengan keputusan Hakim tingkat akhir baik itu putusan kasasi maupun peninjauan kembali.<sup>38</sup>

Setelah dibuatnya akta perdamaian tersebut para pihak yang bersengketa menggunakannya untuk mencabut laporannya pada kepolisian dan kemudian oleh Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai dasar dalam mengakhiri sengketa kepemilikan sertipikat ganda yang dicatat dalam warkah yang ada sehingga salah satu sertipikat telah dihapuskan dan sertipikat lainnya tetap berlaku.

Dengan adanya akta perdamaian itu sengketa dinyatakan selesai dengan waktu yang cepat serta biaya yang murah. Di sini terlihat peran serta Notaris yang menyumbangkan produk hukumnya dengan membuat akta perdamaian. Jika semua perkara sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan sertipikat diakhiri dengan perdamaian hal ini sesuai dengan visi dan misi Kantor Pertanahan Kota

---

<sup>38</sup> Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan 3 (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) hal 94.

Depok yang salah satu misinya: mewujudkan tertib hukum bidang pertanahan dengan cara menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang muncul melalui musyawarah antara para pihak yang bersengketa.

Ketertarikan penulis mengenai penyelesaian sengketa kepemilikan sertipikat ganda dengan dibuatnya akta perdamaian sesuai dengan asas Pancasila dan sejalan dengan Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kota Depok.

Perjanjian perdamaian disebut juga dengan istilah “dading.” Perjanjian perdamaian diatur dalam pasal 1851 sampai dengan pasal 1864 KUHPerdata. Perdamaian adalah suatu persetujuan yang berisi bahwa dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, kedua belah pihak mengakhiri suatu perkara yang sedang diperiksa pengadilan atau mencegah timbulnya suatu Perkara (Pasal 1851 KUHPerdata). Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian perdamaian:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Adanya persetujuan dari para pihak, harus dianggap sah apabila memenuhi unsur-unsur persetujuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Sedangkan persetujuan itu harus sesuai dengan ketentuan pasal 1321 KUHPerdata yang menyatakan, bahwa tiada suatu persetujuan atau sepakat sah diberikan apabila karena:

- a) Kekhilafan;
- b) Paksaan;
- c) Penipuan;

Selanjutnya Pasal 1859 KUHPerdata menyatakan, bahwa namun suatu perdamaian dapat dibatalkan apabila telah terjadi suatu kekhilafan mengenai orangnya atau mengenai pokok perselisihan. Ia dapat membatalkan dalam segala hal dimana telah dilakukan penipuan atau paksaan;

2. Isi perjanjiannya merupakan persetujuan untuk melakukan sesuatu.

Pasal 1851 KUHPerdata membatasi tindakan hukum apa yang diperbolehkan.

Pembatasan tersebut meliputi :

- a) Untuk menyerahkan sesuatu barang;
- b) Menyampaikan sesuatu barang;
- c) Menahan suatu barang;

3. Kedua belah pihak sepakat mengakhiri sengketa Pasal 1851 KUHPerdara juga menegaskan, bahwa perdamaian dapat dilakukan atas perkara yang telah ada baik yang sedang berjalan di pengadilan maupun yang akan diajukan ke pengadilan;
4. Sengketa tersebut sedang diperiksa atau untuk mencegah timbulnya suatu perkara atau sengketa.

Dalam akta perdamaian terdapat dua istilah *acta van dading* dan *acta van vergelijck*. Di kalangan para hakim lebih cenderung menggunakan *acta van dading* untuk akta perdamaian yang dibuat para pihak tanpa atau belum mendapat pengukuhan dari hakim, sedangkan *acta van vergelijck* adalah akta yang telah memperoleh pengukuhan dari hakim. Dalam uraian di atas, dapat dikemukakan bahwa perdamaian dapat dibagi sebagai berikut:

- a. Akta perdamaian dengan persetujuan hakim atau *acta van vergelijck*;
- b. Akta perdamaian tanpa persetujuan hakim atau *acta van dading*.

Dalam hal ini karena dibuat oleh seorang notaris maka tidak perlu adanya pengukuhan dari hakim pengadilan.

Pada dasarnya siapa saja dapat menjadi subjek dari perjanjian perdamaian sebagaimana diatur dalam Pasal 1852, yang berbunyi,

“Untuk mengadakan suatu perdamaian diperlukan bahwa seorang mempunyai kekuasaan untuk melepaskan haknya atas hal-hal yang termaktub di dalam perdamaian itu. Wali-wali dan pengampu-pengampu tidak dapat mengadakan suatu perdamaian selain jika mereka bertindak menurut ketentuan-ketentuan dari bab ke lima belas dan ke tujuh belas dari buku ke satu Kitab Undang-Undang ini. Kepala-kepala daerah yang bertindak sebagai demikian begitu pula lembaga-lembaga umum tidak dapat mengadakan suatu perdamaian selain dengan mengindahkan acara-acara yang ditetapkan dalam perundang-undangan yang mengenai mereka.”

Objek perjanjian perdamaian diatur dalam pasal 1853 KUHPerdara. Adapun objek perjanjian perdamaian adalah

- a. Perdamaian dapat diadakan mengenai kepentingan keperdataan yang timbul dari suatu kejahatan atau pelanggaran. Dalam hal ini, perdamaian sekali-sekali tidak menghalangi pihak kejaksaan untuk menuntut kejahatan atau pelanggaran yang bersangkutan.

- b. Setiap perdamaian hanya menyangkut soal yang tercantum di dalamnya. Sedangkan pelepasan segala hak dan tuntutan-tuntutan itu berhubungan dengan perselisihan yang menjadi sebab perdamaian tersebut.

Di dalam Pasal 1858 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perdamaian yang diadakan di antara para pihak harus dibuatkan dalam bentuk tertulis,<sup>39</sup> sehingga dapat disimpulkan bahwa bentuk tertulis dari perjanjian perdamaian yang dimaksudkan undang-undang adalah bentuk tertulis yang otentik yaitu yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu, yang dalam hal ini adalah seorang Notaris. Perjanjian perdamaian secara tertulis ini dapat dijadikan alat bukti bagi para pihak untuk diajukan ke hadapan hakim (pengadilan), karena isi perdamaian itu disamakan dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Pada dasarnya substansi perdamaian dapat dilakukan secara bebas oleh para pihak, namun undang-undang telah mengatur berbagai jenis perdamaian yang tidak boleh dilakukan oleh para pihak. Perdamaian yang tidak diperbolehkan adalah:

- a. Perdamaian tentang telah terjadinya kekeliruan mengenai orang yang bersangkutan atau pokok perkara.
- b. Perdamaian yang telah dilakukan dengan cara penipuan atau paksaan.
- c. Perdamaian mengenai kekeliruan mengenai duduknya perkara tentang suatu alas hak yang batal, kecuali bila para pihak telah mengadakan perdamaian tentang kebatalan itu dengan pernyataan tegas.
- d. Perdamaian yang diadakan atas dasar surat-surat yang kemudian dinyatakan palsu.
- e. Perdamaian mengenai sengketa yang sudah diakhiri dengan suatu keputusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, namun tidak diketahui oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak. Akan tetapi, jika keputusan yang tidak diketahui itu masih dimintakan banding maka perdamaian mengenai sengketa yang bersangkutan adalah sah.

---

<sup>39</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), *op.cit. pasal 1851*

f. Perdamaian hanya mengenai suatu urusan, sedangkan dari surat-surat yang ditemukan kemudian ternyata salah satu pihak tidak berhak atas hal itu.

Apabila keenam hal itu dilakukan maka perdamaian itu dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

Dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di pengadilan.<sup>40</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia mewajibkan penggunaan atau penempuhan mediasi sebelum perkara diputus oleh hakim dengan beberapa pertimbangan, pertama dengan mediasi dapat mengatasi masalah penumpukan perkara, kedua proses mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah, ketiga dengan mediasi diharapkan dapat memperluas akses bagi para pihak untuk memperoleh rasa keadilan dan keempat dapat mendorong cara pandang para pelaku dalam proses peradilan tetapi juga mendamaikan.

Sebagai upaya untuk lebih memperkuat penggunaan mediasi dalam sistem hukum Indonesia dari memperkecil timbulnya persoalan-persoalan hukum yang mungkin timbul dari penggunaan mediasi di luar pengadilan, Mahkamah Agung ternyata melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 juga memuat ketentuan yang dapat digunakan oleh pihak-pihak yang bersengketa yang berhasil menyelesaikan sengketa itu melalui mediasi di luar pengadilan untuk meminta kepada pengadilan agar kesepakatan damai di luar pengadilan dikuatkan dengan akta perdamaian.<sup>41</sup>

Akta perdamaian adalah akta yang memuat isi kesepakatan perdamaian dan putusan hakim yang menguatkan kesepakatan perdamaian tersebut yang tidak tunduk pada upaya hukum biasa maupun luar biasa.

Perdamaian yang dilakukan oleh para pihak mempunyai kekuatan mengikat sama dengan putusan hakim pada tingkat akhir, baik itu putusan kasasi maupun peninjauan kembali. Perdamaian itu tidak dapat dijadikan dengan alasan

---

<sup>40</sup> Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2008 tentang *Prosedur Mediasi di Pengadilan*.

<sup>41</sup> Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008, pasal 23 ayat (1): "*Para pihak dengan bantuan mediator bersertifikat yang berhasil menyelesaikan sengketa di luar pengadilan dengan kesepakatan perdamaian dapat mengajukan kesepakatan perdamaian tersebut ke pengadilan yang berwenang untuk memperoleh akta perdamaian dengan cara mengajukan gugatan.*"

pembatalan bahwa terjadi kekeliruan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan.

### **C. Kedudukan, Tugas dan Wewenang Notaris sebagai Pembuat Akta Perdamaian.**

#### **1. Perkembangan Lembaga Notaris di Indonesia**

Lembaga Notaris masuk pada permulaan abad ke 17 untuk memenuhi kebutuhan atas keberadaan Vereenigde Oost Ind. Compangnie (VOC) di Indonesia sebagai Negara jajahan negeri Belanda ketika itu. Jan Pieterszoon Coen sebagai Gubernur Jenderal Hindia Belanda (1617 – 1629) berkedudukan di Jakarta yang ketika itu bernama Jacarta dan kemudian berubah menjadi Batavia. Untuk keperluan para pedagang dan penduduk lainnya ketika itu, dianggap perlu untuk mengangkat seorang Notaris. Untuk itu, pada tanggal 27 Agustus 1620 Melchior Kerchem pejabat Sekretaris College van Schepenen (Urusan Perkapalan Kota) ditunjuk untuk memegang jabatan rangkap sebagai Notaris pertama di Indonesia.<sup>42</sup>

Pada tahun 1625, jabatan Notaris dipisahkan dari jabatan Sekretaris College van Schepenen melalui Intruksi untuk para Notaris. Intruksi tersebut terdiri dari 10 (sepuluh) pasal yang isinya antara lain berupa ketentuan tentang kewajiban Notaris untuk merahasiakan segala sesuatu yang dipercayakan kepadanya dan tidak diperbolehkan menyerahkan salinan dari akta-akta kepada pihak lain yang tidak berkepentingan.<sup>43</sup>

Dapat dikatakan, sejarah peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan Notaris di Indonesia yang cukup komprehensif dimulai dengan Stbl. No. 11-1822, 7 Maret 1822; *Instructie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie*. Intruksi tersebut mengatur secara hukum batas-batas dan wewenang Notaris serta menegaskan tentang tugas dan wewenang Notaris yaitu untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak dengan maksud untuk memberikan kekuatan dan pengesahan akta dan kontrak yang dibuatnya, menetapkan hari dan menetapkan

---

<sup>42</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 2. Jakarta Erlangga, 1991. Hal 15.

<sup>43</sup> R. Soegondi Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Jakarta Rajaali, 1982, hal. 23.

tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya, mengeluarkan grossenya serta memberikan salinannya yang sah dan benar. Perkembangan peraturan perundang-undangan jabatan Notaris pada masa penjajahan Belanda mencatat terjadinya penyempurnaan dengan terbitnya Stbl. No. 3-1860 Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie, 1 Juli 1860.<sup>44</sup>

Pada masa pasca kemerdekaan Indonesia, 17 Agustus 1945 peraturan perundang-undangan tentang Jabatan Notaris tetap memberlakukan Stbl. No.3-1860 tersebut di atas berlandaskan pada ketentuan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 yang berbunyi; “Segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-undang dasar ini”. Reglement tersebut di atas kemudian disebut Peraturan Jabatan Notaris (PJN).

Sejak tahun 1948 kewenangan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Kehakiman, berdasarkan Peraturan Pemerintah Tahun 1948 Nomor 60, tanggal 30 Oktober 1948 tentang Lapangan Pekerjaan, Susunan, Pimpinan dan Tugas Kewajiban Kementerian Kehakiman.

Notaris yang masih berada di Indonesia sampai dengan tahun 1954 merupakan Notaris (berkewarganegaraan Belanda) yang diangkat oleh Gubernur Jenderal (Gouverneur Generaal) berdasarkan Pasal 3 Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie (Stbl. 1860:3).

Penyerahan Kedaulatan dari Pemerintah Belanda kepada Republik Indonesia Serikat untuk seluruh Wilayah Indonesia kecuali Irian Barat (Papua sekarang), adanya penyerahan kedaulatan tersebut, membawa akibat kepada status Notaris yang berkewarganegaraan Belanda yang ada di Indonesia, harus meninggalkan jabatannya. Untuk mengisi kekosongan tersebut sesuai dengan kewenangan yang ada pada Menteri Kehakiman Republik Indonesia Serikat dari tahun 1949 sampai dengan tahun 1954 menetapkan dan mengangkat Wakil Notaris untuk menjalankan tugas Jabatan Notaris dan menerima protokol yang berasal dari Notaris yang berkewarganegaraan Belanda.

Tanggal 13 November 1954 Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris

---

<sup>44</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *op.Cit.* hal 20.

Sementara. Pasal 2 ayat (1) Undang-undang tersebut, menegaskan bahwa dalam hal Notaris tidak ada, Menteri Kehakiman dapat menunjuk seorang yang wajibkan menjalankan pekerjaan-pekerjaan Notaris.

Penjelasan Umum UUJN menyatakan bahwa UUJN merupakan pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur tentang jabatan Notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Dengan demikian UUJN merupakan satu-satunya undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia sejak diberlakukannya 6 Oktober 2004.

## **2. Aspek Yuridis Jabatan Notaris**

Jabatan Notaris diperlukan dan dikehendaki keberadaannya oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan peristiwa atau perbuatan hukum.

Dengan demikian Notaris merupakan suatu Jabatan Publik mempunyai karakteristik, yaitu:

### **a. Notaris sebagai Pejabat Umum**

UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia. Notaris sebagai pejabat umum ditegaskan dalam Pasal 1 UUJN yang berbunyi; “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang ini. (UU No.30 Th.2004 Pen.)

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Kehadiran Notaris merupakan beleidsregel dari Negara melalui UUJN atau Notaris sengaja diciptakan Negara sebagai implementasi dari Negara dalam

memberikan pelayanan kepada rakyat, khususnya dalam pembuatan alat bukti yang otentik yang diakui oleh Negara.

**b. Notaris mempunyai kewenangan tertentu;**

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus dilandasi aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seseorang pejabat termasuk Notaris melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN.

Pasal 15 ayat (1) UUJN sebagaimana telah dikutip pada bab terdahulu menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta dan memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain oleh undang-undang.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang harus oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Namun demikian, Notaris bukan satu-satunya pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik karena terdapat akta otentik lain yang kewenangannya dimiliki oleh pejabat umum lain. Disisi lain, terdapat beberapa akta otentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu:

1) Akta pengakuan anak diluar kawin (Pasal 281 KUHPerdara);

- 2) Akta Berita Acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 KUHPerdara);
- 3) Akta Berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan 1405 KUHPerdara);
- 4) Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 KUHDagang);
- 5) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) – (Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996), dan
- 6) Akta risalah lelang<sup>45</sup>

UUJN memberi kewenangan kewenangan lain kepada Notaris selain kewenangan di atas sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UJN. Bunyi pasal tersebut selengkapnya sebagai berikut:

Notaris berwenang pula: a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; e. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau g. membuat akta risalah lelang.

Selain itu, kewenangan dapat diperluas apabila diperlukan dan untuk itu diatur dalam peraturan perundang-undangan yang dapat memberikan kewenangan tertentu kepada Notaris.<sup>46</sup>

### **c. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri**

Pasal 2 UJN mengatur bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Yang dimaksud dengan Menteri dalam UJN adalah menteri yang membidangi kenotariatan sebagaimana dijelaskan oleh Pasal 1 angka 14 UJN. Menteri yang berwenang untuk itu saat ini adalah Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia.

---

<sup>45</sup> Departemen Keuangan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 336/KMK,01/2000 tanggal 18 Agustus 2000, Pasal 7 ayat (3).

<sup>46</sup> Indonesia, UU No. 30 Tahun 2004, UU Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat (3).

Meskipun secara administratif Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) dari yang mengangkatnya, pemerintah. Dengan demikian Notaris dapat menjalankan tugas jabatannya sehingga memiliki karakteristik bersifat mandiri (autonomous), tidak memihak siapapun (impartial) dan tidak tergantung kepada siapapun (independen), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain.

**d. Notaris bukan pegawai negeri.**

Meskipun notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah melalui Menteri tetapi status notaris bukan sebagai pegawai negeri. Oleh karena itu, tidak diberlakukan kepadanya undang-undang tentang pokok-pokok kepegawaian yang mengatur tentang ketentuan hak dan kewajiban pegawai negeri. Karena itu, Notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya sebagaimana diatur dalam Pasal 36 UUJN dan jasa hukum kenotariatan secara cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu seperti diatur dalam Pasal 37 UUJN.

**e. Notaris memiliki tempat kedudukan pada satu kantor tetap.**

Pasal 19 UUJN mewajibkan bahwa notaris hanya memiliki satu kantor yaitu di tempat kedudukannya. Notaris tidak berwenang untuk secara reguler menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya. Dengan hanya memiliki satu kantor, berarti notaris dilarang untuk mempunyai kantor cabang, perwakilan atau bentuk kantor lainnya. Akta notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor notaris kecuali untuk pembuatan akta tertentu seperti misalnya; akta wasiat, berita acara penarikan undian, akta protes tidak mau membayar, atau akta-akta yang dihadiri oleh banyak pihak.

**f. Notaris dibatasi oleh wilayah kerja yang ditetapkan**

Pasal 18 UUJN menetapkan bahwa tempat kedudukan notaris di daerah kabupaten atau kota yang ditetapkan dan mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi tempat kedudukannya. Dalam menjalankan tugas jabatannya notaris tidak diperkenankan melampaui daerah jabatan yang ditetapkan. Kekecualian hanya dimungkinkan apabila dalam menjalankan

tugasnya notaris harus memenuhi ketentuan–ketentuan pada pasal 992 dan 937 KUHPerdara yaitu membuka surat wasiat rahasia atau surat wasiat olografis tertutup oleh Balai Harta Peninggalan.

**g. Notaris menyimpan dan merahasiakan semua akta-aktanya.**

Masyarakat harus meyakini bahwa setiap akta yang dibuat oleh notaris dijamin oleh undang-undang akan tersimpan dengan baik dan dijaga kerahasiannya. Tentang jaminan kerahasiaan dari akta-akta yang dibuat notaris menjadi bagian dari naskah sumpah jabatan notaris dalam pasal 4 UUJN; “Saya bersumpah (berjanji) ..... bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.”<sup>47</sup>

**h. Notaris tidak berpihak.**

Sebagai pejabat umum yang harus mendapat kepercayaan, notaris harus menghindari keberpihakan terhadap salah satu pihak ketika membuat akta bagi para penghadap yang terdiri dari dua pihak atau lebih.

Mengingat bahwa manusia, termasuk para notaris, secara naluriah akan memiliki kecenderungan untuk berpihak terhadap orang-orang yang sangat dekat dengannya, maka UUJN melarang, menjadikan dirinya sendiri, isteri, keluarga sedarah dan semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa untuk menjadi pihak atau para pihak dalam pembuatan akta, dengan beberapa kekecualian yang dianggap tidak mengandung kecenderungan keberpihakan. Dengan ketentuan khusus, larangan sedemikian berlaku juga untuk menjadi saksi para pihak.

Karakteristik jabatan Notaris di atas tidak menjelaskan keseluruhannya, akan tetapi hal-hal tersebut di atas harus diketahui oleh masyarakat terutama masyarakat awam agar dapat membedakan dengan benar antara Notaris sebagai pejabat umum dengan pejabat umum lainnya terutama pejabat pemerintah.

**3. Akta Notaris**

**1. Alat Bukti Tulisan**

---

<sup>47</sup> Indonesia, UU No.30 Tahun 2004. *Op.cit.* Pasal 4 ayat (2) alinea 5.

Dalam praktek dikenal macam-macam surat yang dalam hukum acara perdata di dibagi dalam 3 kelompok, dengan perkataan lain hukum acara perdata mengenal 3 macam surat yaitu:<sup>48</sup>

- a. Surat biasa
- b. Akta di bawah tangan, dan
- c. Akta otentik.

Perbedaan dari ketiga macam surat tersebut akan tergantung dalam kelompok mana suatu tulisan termasuk tergantung dari cara pembuatannya. Surat biasa dibuat tidak dengan maksud untuk dijadikan alat bukti. Apabila kemudian surat biasa itu dijadikan alat bukti, hal itu merupakan suatu kebetulan saja karena diperlukan untuk membuktikan adanya suatu peristiwa tertentu.<sup>49</sup>

Berbeda dengan surat biasa, akta dibuat dengan sengaja untuk dijadikan alat bukti. Walaupun suatu akta yang sengaja dibuat belum tentu akan dipergunakan sebagai alat bukti di persidangan akan tetapi suatu akta merupakan bukti suatu peristiwa hukum telah dilakukan dan akta itu adalah buktinya. Akta di bawah tangan dan akta otentik dibuat secara berlainan.<sup>50</sup>

## **2. Akta otentik dan akta dibawah tangan.**

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan sebagaimana dimuat dalam Pasal 1867 KUHPerdata yang berbunyi: "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.

Baik akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Dalam kenyataan ada tulisan yang dibuat tidak dengan tujuan sebagai alat bukti, tapi dapat dipergunakan sebagai alat bukti. Jika hal seperti itu terjadi, agar mempunyai nilai pembuktian, tulisan harus dikaitkan atau didukung dengan alat bukti yang lainnya. Perbedaan yang penting antara kedua jenis akta tersebut, yaitu dalam nilai pembuktian, akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna.

---

<sup>48</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkarwinata, *Hukum Acara Perdata: dalam Teori dan Praktek* Cet. X,( Bandung, Mandar Maju), 2005. hal. 64.

<sup>49</sup> Ibid.

<sup>50</sup> Ibid. hal. 65.

Baik alat bukti akta dibawah tangan maupun akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPedata dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPedata) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (pacta sunt servanda).

Pasal 165 H.I.R. memuat suatu definisi apa yang dimaksud dengan akta otentik, yang berbunyi sebagai berikut:

“Akta otentik, yaitu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu”<sup>51</sup>

Dari rumusan di atas menunjukkan bahwa akta otentik ada yang dibuat oleh dan ada yang dibuat dihadapan pegawai umum yang berkuasa membuatnya. Akta otentik yang dibuat “oleh”, misalnya adalah surat panggilan juru sita, surat keputusan hakim, sedangkan akta perkawinan dibuat di hadapan pegawai pencatat nikah dan surat perjanjian dibuat dihadapan Notaris. Pegawai umum yang dimaksud disini adalah Notaris, hakim, juru sita, pegawai catatan sipil dan sebagainya. Akta yang tidak dibuat secara demikian adalah akta di bawah tangan, misalnya surat perjanjian hutang piutang, surat perjanjian sewa menyewa, kwitansi dan sebagainya, yang dibuat oleh yang bersangkutan sendiri.<sup>52</sup>

Dari Pasal 165 H.I.R. di atas dapat dipahami bahwa akta otentik merupakan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak daripadanya, tentang apa yang tersebut didalamnya perihal pokok soal, dan juga tentang apa yang disebutkan sebagai pemberitahuan belaka, apabila hal yang disebut kemudian ini mempunyai hubungan langsung dengan pokok soal tersebut.

Akta otentik merupakan bukti yang cukup, itu berarti bahwa dengan adanya akta kelahiran anak, misalnya, sudah terbukti secara sempurna tentang kelahiran anak tersebut, dan untuk hal itu tidak perlu penambahan pembuktian lagi. Bukti yang

---

<sup>51</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkarwinata, *op.cit.*, hal. 65.

<sup>52</sup> Ibid

cukup ini, juga disebut bukti sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna ini berarti, bahwa isi akta tersebut oleh hakim dianggap benar, kecuali apabila diajukan bukti sebaliknya, hal mana berarti bahwa hakim harus mempercayai apa yang tertulis dalam akta tersebut, dengan perkataan lain yang termuat dalam akta itu harus dianggap benar, selama tidak dibuktikan adanya ketidakbenaran yang dapat dibuktikan oleh hakim.

Kesimpulan lain dari bunyi Pasal 165 HIR adalah bahwa kekuatan bukti yang sempurna masih dapat digugurkan dengan pembuktian sebaliknya. Misalnya apabila dalam suatu akta Notaris, yaitu pada minuta yang disimpan oleh Notaris, terdapat tandatangan palsu dan kepalsuan tandatangan tersebut dapat dibuktikan, maka gugurlah kekuatan bukti akta Notaris tersebut.

Mengenai perbedaan antara akta otentik dibandingkan dengan akta dibawah tangan Rai Wijaya merumuskannya sebagai berikut:<sup>53</sup>

- a. Akta otentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang sedangkan akta di bawah tangan tidak terikat bentuk formal.
- b. Harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang sedangkan akta di bawah tangan dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan.
- c. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan dan dasar hukumnya sedangkan akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna jika tidak ada sangkalan terhadap tanda tangan yang diterakan.
- d. Kalau kebenarannya dibantah, si penyangkal harus membuktikan ketidakbenarannya sedangkan akta di bawah tangan harus membuktikan kebenarannya melalui pengakuan dan/atau saksi-saksi.

Habib Adjie melihat perbedaan antara akta otentik dengan akta dibawah tangan dari segi bentuk dan kekuatan pembuktiannya, yaitu :

- a. Dari bentuknya, akta otentik dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (Pasal 38 UUJN), dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai

---

<sup>53</sup> Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak*. Jakarta : Kanisius, 2003. hal. 17-18

umum) yang diberi wewenang dan ditempat dimana akta tersebut dibuat sedangkan akta di bawah tangan tidak dibuat berdasarkan ketentuan dan prosedur tersebut.

- b. Akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut sedangkan akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atau bukti tersebut diserahkan kepada hakim.

Karena Akta Notaris adalah akta otentik, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain. Selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik.

Namun jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian atau penyangkalan bukti tersebut diserahkan kepada hakim.

### **3. Syarat Keotentikan Akta Notaris**

Mencemati ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN dapat disimpulkan bahwa salah satu kewenangan Notaris adalah membuat akta secara umum, dengan batasan-batasan sebagai berikut:

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- c. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan
- d. Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.

e. Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Pasal 1 angka 7 UUJN yaitu; "akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini (UUJN.Pen.)<sup>54</sup> yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.

Irawan Soerodjo berpendapat bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:<sup>55</sup>

- 1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 2) Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum;
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber hukum otentitas akta Notaris juga merupakan dasar legalitas akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:<sup>56</sup>

- 1) Akta itu harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten overstaan) seorang Pejabat Umum.
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
- 3) Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Berdasarkan ketentuan, Habib Adjie menguraikan syarat-syarat keotentikan Akta Notaris seperti berikut ini. :

- a. Akta yang dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten overstaan) seorang Pejabat Umum.

Pasal 38 UUJN yang mengatur mengenai Sifat dan Bentuk Akta tidak menentukan mengenai Sifat Akta. Akta yang dibuat oleh (door) notaris dalam praktik Notaris disebut Akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi berupa

---

<sup>54</sup> Indonesia, UU No. 30 Tahun 2004. Op. Cit, Pasal 1 angka 7.

<sup>55</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003. h. 148

<sup>56</sup> KUH Perdata, *op.cit.* Ps. 1868.

uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris. Akta yang dibuat di hadapan (ten overstaan) Notaris, dalam praktik Notaris disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diberitakan di hadapan Notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

Pembuatan Akta Notaris baik Akta Relas maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorminh*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak, Notaris dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran Notaris diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris, meskipun demikian hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris.<sup>57</sup>

b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

Sebelum diberlakukannya UUJN dan kepada Notaris masih diberlakukan PJJN, masih diragukan apakah akta yang dibuat telah sesuai dengan undang-undang. UUJN mengatur bentuk akta yang dimuat dalam pasal 38 secara terperinci.

Awal akta atau kepala akta, badan akta serta akhir atau penutup akta. Kepala akta memuat judul akta, nomor akta, waktu pembuatan serta nama dan tempat kedudukan Notaris. Badan akta memuat nama dan data lengkap para penghadap dan/atau orang mewakilinya, keterangan mengenai kedudukan bertindak masing-masing penghadap, isi akta yang merupakan kehendak dari yang berkepentingan serta nama lengkap dan data lengkap tiap-tiap saksi pengenal. Di bagian penutup akta berupa uraian tentang pembacaan akta dan hal-hal yang

---

<sup>57</sup> G.H.S. Lumban Tobing.*Op. Cit*, hal 51.

dilakukan Notaris yang ada hubungannya dengan proses pembuatan akta itu sesuai dengan kewajiban Notaris menurut pasal 16 ayat (1) UUJN<sup>58</sup>

Walaupun Pasal 1868 KUHPdata hanya menyebutkan bahwa salah satu syarat keotentikan, akta harus dibuat dalam bentuk yang sesuai dengan undang-undang akan tetapi hal itu harus ditafsirkan bahwa akta Notaris harus dibuat sesuai dengan bentuk dan tatacara yang sesuai dengan ketentuan UUJN. Kesimpulan tersebut diperoleh dengan adanya ketentuan-ketentuan Pasal 1 angka 7 UUJN yang menetapkan bahwa akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan oleh undang-undang tersebut. Bentuk dan tatacara pembuatan akta Notaris tersebut dimuat dalam Bab VII Bagian Pertama UUJN tentang Bentuk dan Sifat Akta yang meliputi Pasal-pasal 38 sampai dengan 53.

Seperti telah di uraikan di atas bahwa Pasal 38 UUJN merupakan ketentuan pokok tentang bentuk akta. Adapun Pasal 39 sampai dengan Pasal 53 merupakan ketentuan yang terkait dengan proses pembuatan akta.

Pasal-pasal 39 – 53 UUJN tersebut di atas mengatur hal-hal sebagai berikut:<sup>59</sup>

1) Tentang Penghadap (Pasal 39 UUJN)

- a) Penghadap harus memenuhi syarat paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, dan cakap melakukan perbuatan hukum
- b) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- c) Pengenalan tersebut dinyatakan secara tegas dalam akta.

2) Syarat membacakan akta dan tentang saksi-saksi (Pasal 40 UUJN)

Syarat untuk membacakan akta dan tentang saksi-saksi ketentuannya adalah sebagai berikut:<sup>60</sup>

- a) Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.

---

<sup>58</sup> Indonesia, UU No. 30 Tahun 2004, Op.Cit, Pasal 38.

<sup>59</sup> Ibid, Pasal 39-53

<sup>60</sup> Ibid, Pasal 40.

- b) Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, dan cakap melakukan perbuatan hukum.
- c) Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta.
- d) dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
- e) Saksi harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.
- f) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Tidak dipenuhinya ketentuan tentang penghadap, pembacaan akta dan saksi-saksi tersebut di atas mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan.<sup>61</sup>

### 3) Penulisan Akta (Pasal 42 UUJN).

Ketentuan penulisan (pengetikan) akta adalah sebagai berikut:<sup>62</sup>

- a) Akta Notaris dituliskan dengan jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak menggunakan singkatan.
  - b) Ruang dan sela kosong dalam akta digaris dengan jelas sebelum akta ditandatangani, kecuali untuk akta yang dicetak dalam bentuk formulir berdasarkan peraturan perundang-undangan.
  - c) Semua bilangan untuk menentukan banyaknya atau jumlahnya sesuatu yang disebut dalam akta, penyebutan tanggal, bulan, dan tahun dinyatakan dengan huruf dan harus didahului dengan angka. Ketentuan tersebut di atas tidak berlaku bagi surat kuasa yang belum menyebutkan nama penerima kuasa.<sup>63</sup>
- ### 4) Penggunaan bahasa dalam akta (Pasal 43 UUJN).

Bahasa yang dipergunakan dalam akta diatur menurut ketentuan-ketentuan

---

<sup>61</sup> Ibid, Pasal 41

<sup>62</sup> Ibid, Pasal 42 ayat (1), (2) dan (3)

<sup>63</sup> Ibid, Pasal 42 ayat (4)

sebagai berikut:<sup>64</sup>

- a) Akta dibuat dalam bahasa Indonesia.
  - b) Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap.
  - c) Apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi.
  - d) Akta dapat dibuat dalam bahasa lain yang dipahami oleh Notaris dan saksi apabila pihak yang berkepentingan menghendaki sepanjang undang-undang tidak menentukan lain.
  - e) Dalam hal akta dibuat dengan bahasa lain, Notaris wajib menerjemahkannya ke dalam Bahasa Indonesia.
- 5) Pembacaan, penandatanganan, penerjemahan dan penjelasan (Pasal 44 dan 45 UUJN)
- a) Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tandatangan dengan menyebutkan alasannya dinyatakan secara tegas dalam akta.
  - b) Akta ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi, dan penerjemah resmi.
  - c) Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan dinyatakan secara tegas pada akhir akta.
  - d) Dalam hal penghadap mempunyai kepentingan hanya pada bagian tertentu dari akta, hanya bagian akta tertentu tersebut yang dibacakan kepadanya.
  - e) Apabila bagian tertentu diterjemahkan atau dijelaskan, penghadap membubuhkan paraf dan tandatangan pada bagian tersebut.
  - f) Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

6) Penolakan tandatangan dan alasannya. (Pasal 46 UUJN)

Pengaturan tentang terjadinya penolakan pembubuhan tandatangan pada akta adalah sebagai berikut:<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Ibid, Pasal 42 ayat (1), (2), (3), (4) dan (5)

<sup>65</sup> Ibid, Pasal 46 ayat (1) huruf a dan dan (2).

- a) Apabila pada pembuatan pencatatan harta kekayaan atau berita acara mengenai suatu perbuatan atau peristiwa, terdapat penghadap yang menolak membubuhkan tanda tangannya atau tidak hadir pada penutupan akta, sedangkan penghadap belum menandatangani akta tersebut, hal tersebut harus dinyatakan dalam akta dan akta tersebut tetap merupakan akta otentik.
- b) Penolakan harus dinyatakan dalam akta dengan mengemukakan alasannya.

#### 7) Tentang Surat Kuasa (Pasal 47 UUJN)

Surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa di bawah tangan wajib dilekatkan pada Minuta Akta. Surat kuasa otentik yang dibuat dalam bentuk minuta akta diuraikan dalam akta.<sup>66</sup>

Terdapat pengecualian terhadap ketentuan tersebut yaitu apabila surat kuasa telah dilekatkan pada akta yang dibuat di hadapan Notaris yang sama dan hal tersebut dinyatakan dalam akta maka penyertaan surat kuasa otentik atau surat kuasa di bawah tangan yang asli tidak menjadi kewajiban untuk dilakukan.<sup>67</sup>

#### 8) Tentang perubahan, penambahan, pencoretan dan pembetulan isi akta. (Pasal 48, 49 dan 50 UUJN)

Dalam hal isi akta memerlukan perubahan, penambahan, pencoretan atau pembetulan UUJN mengatur hal itu sebagai berikut :

- a) Isi akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindh, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain, Perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian, atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.<sup>68</sup>
- b) Setiap perubahan atas akta dibuat di sisi kiri akta. Apabila suatu perubahan tidak dapat dibuat di sisi kiri akta, perubahan tersebut dibuat pada akhir akta, sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.<sup>69</sup>

---

<sup>66</sup> Ibid, Pasal 47 ayat (1) dan (2)

<sup>67</sup> Ibid, Pasal 47 ayat (3)

<sup>68</sup> Ibid, pasal 48 ayat (1) dan (2).

<sup>69</sup> Ibid, Pasal 49.

- c) Apabila dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf dan angka, hal tersebut dilakukan demikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta. Pencoretan dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris. Apabila terjadi perubahan lain terhadap perubahan. Jika terjadi perubahan lain terhadap perubahan sebelumnya, perubahan itu dilakukan pada sisi akta.<sup>70</sup>
- d) Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani. Pembetulan dilakukan dengan membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan dan wajib disampaikan kepada para pihak.<sup>71</sup>

Dalam bab VII UUJN Pasal 52 dan 53 memuat ketentuan tentang larangan bagi Notaris membuat akta untuk diri sendiri atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam keturunan lurus kebawah atau keatas tanpa pembatasan derajat serta kesamping sampai derajat ketiga dan menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pengecualian ketentuan tersebut, orang lain tersebut di atas dapat menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, persewaan umum atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris.<sup>72</sup>

Pelanggaran terhadap larangan tersebut di atas dapat mengakibatkan akta hanya memiliki kekuatan akta di bawah tangan, tanpa mengurangi kemungkinan adanya tuntutan ganti rugi kepada Notaris.<sup>73</sup>

Pejabat umum oleh – atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu :<sup>74</sup>

- 1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus

---

<sup>70</sup> Ibid, Pasal 50.

<sup>71</sup> Ibid, Pasal 51.

<sup>72</sup> Ibid, Pasal 52 ayat (1) dan (2)

<sup>73</sup> Ibid, Pasal 53 ayat (3).

<sup>74</sup> G.H.S.Lumban Tobing, *Op.Cit.* hal 49.

dibuatnya.

Wewenang Notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris juga berwenang membuatnya disamping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, mengandung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Pasal 15 UUJN telah menentukan wewenang Notaris sekaligus merupakan suatu batasan, bahwa Notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan di luar wewenang tersebut. Akta Notaris tidak memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan hak dan/atau keuntungan bagi Notaris serta isteri atau suami Notaris yang bersangkutan, saksi serta isteri atau suaminya dan orang lain yang tidak boleh dibuatkan aktanya oleh Notaris.<sup>75</sup>

2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Meskipun Notaris dapat membuat akta untuk setiap orang, tapi agar menjadi netralitas Notaris dalam pembuatan akta, ada batasan menurut Pasal 52 UUJN bahwa Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, isteri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

Mengenai orang dan untuk siapa akta dibuat, harus ada keterkaitan yang jelas, misalnya jika akan dibuat akta pengikatan jual beli yang diikuti dengan akta kuasa untuk menjual, bahwa pihak yang akan menjual mempunyai wewenang untuk menjualnya kepada siapapun. Untuk mengetahui ada keterkaitan semacam itu, sudah tentu Notaris akan melihat (asli surat) dan meminta foto kopi atas identitas dan bukti kepemilikannya.

---

<sup>75</sup> Ibid.Pasal. 53.

3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat.

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Pasal 18 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris sesuai dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kota sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUJN. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUJN. Pengertian pasal-pasal tersebut bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak hanya harus berada ditempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh propinsi.

4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau berhalangan sementara untuk menjalankan tugas jabatannya. Agar tidak terjadi kekosongan, maka Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris Pengganti (Pasal 1 angka 3 UUJN).

Dari syarat-syarat bagi keotentikan Akta Notaris tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa karakter akta Notaris meliputi bentuknya yang dibuat sesuai dengan bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (UUJN); dibuat karena ada permintaan para pihak dan bukan keinginan Notaris; mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan siapapun terikat dengan akta Notaris serta tidak dapat ditafsirkan lain, selain yang tercantum dalam akta tersebut. Pembatalan daya ikat akta Notaris hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang namanya tercantum dalam akta. Jika ada yang tidak setuju maka pihak yang tidak setuju harus mengajukan permohonan ke pengadilan umum agar akta yang bersangkutan tidak mengikat lagi dengan alasan-alasan tertentu yang dapat dibuktikan. Karakter yuridis akta Notaris yang tidak kalah pentingnya adalah bahwa meskipun dalam akta Notaris tercantum nama Notaris, tapi dalam hal ini

Notaris tidak berkedudukan sebagai pihak bersama-sama para pihak atau penghadap yang namanya tercantum dalam akta.

#### **D. Implementasi Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertipikat Ganda**

Sengketa ini berawal dari laporan Tuan HNI kepada Kepolisian Resort Kota Depok pada tanggal 26 Nopember 2007 Nomor: LP/3779/K/XI/2007 yang melaporkan Tuan HAN atas dugaan tindak pidana penggelapan hak atas barang tidak bergerak .

Tuan HNI menerangkan sebagai pemilik yang sah atas dua bidang tanah yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Sawangan, Desa/Kelurahan Bedahan, masing-masing yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Bedahan, luas tanah 750 M2 (tujuh ratus limapuluh meter persegi), Gambar Situasi nomor 592/1973 tertanggal 22 Januari 1974, sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor, dengan nama pemegang Hak Drs. PRAYITNO. Bahwa asal Persil dari sertipikat tersebut adalah pemberian Hak Milik berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Barat tertanggal 08 Oktober 1973, Nomor SK 1201/Dit.Pht/HM/1973.

Pada tanggal 29 Januari 2007 berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris almarhum Tuan Drs. PRAYITNO, sertipikat tersebut dibalik nama ke atas nama para ahli waris almarhum Drs. PRAYITNO, selanjutnya pada tanggal 29 Januari 2007 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 131/2006 tertanggal 25 April 2006 sertipikat dibalik nama ke atas nama Tuan HNI

2. Sertipikat Hak Milik Nomor 87/Bedahan, luas tanah 750 M2 (tujuh ratus limapuluh meter persegi), Gambar Situasi nomor 592/1973 tertanggal 22 Januari 1974, sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor dengan nama pemegang Hak Drs. PRAYITNO. Bahwa asal Persil dari sertipikat tersebut adalah pemberian Hak Milik berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Barat tertanggal 08 Oktober 1973 Nomor Surat Keputusan 1201/Dit.Pht/HM/1973.

Pada tanggal 29 Januari 2007 berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris almarhum Tuan Drs. PRAYITNO sertipikat tersebut dibalik nama ke atas nama

para ahli almarhum Tuan Drs. PRAYITNO, selanjutnya pada tanggal 29 Januari 2007 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 130/2006 sertipikat dibalik nama ke atas nama Tuan HNI

Tuan HNI sejak sebagai pemegang hak atas tanah tidak pernah menguasai dan/atau mengolah secara pisik karena kesibukannya dan berdomisili di luar kecamatan letak tanah. Pada suatu ketika Tuan HNI mengunjungi lokasi tanah miliknya akan tetapi di lokasi tersebut terdapat Nyonya SW yang menyatakan sebagai pemiliknya berdasarkan bukti sertipikat Hak Milik Nomor 02181/Bedahan, luas tanah 1.200 M2 (seribu duaratus meter persegi) Surat Ukur Nomor 899/Bedahan/2002 tertanggal 21 Mei 2002, sertipikat pertama kali tercatat atas nama Tuan HAN, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok pada tanggal 22 Mei 2002, asal Hak bekas tanah Negara. Nyonya SW memperoleh Hak tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 154/2006 tertanggal 30 Nopember 2006 yang dibelinya dari Tuan HAN.

Dengan dasar inilah kemudian Tuan HNI melaporkan Tuan HAN sebagai pemilik pertama atas dugaan penggelapan Hak atas barang tidak bergerak tersebut.

Proses pertama, pihak kepolisian memanggil Tuan HAN untuk diminta keterangan, serta pihak Kantor Pertanahan Kota Depok yang mengeluarkan sertipikat tersebut.

Selama proses penyelidikan antara terlapor dengan pelapor bernegosiasi, bermusyawarah yang dibantu oleh tokoh-tokoh masyarakat dan juga dari Kantor Pertanahan, Notaris, Pengacara serta dari kepolisian untuk mencari jalan keluar agar permasalahan ini tidak sampai ke pengadilan.

Setahu penulis musyawarah tersebut diadakan beberapa kali pertemuan di lokasi yang berbeda karena masing-masing pihak mempertahankan pendapatnya. Setelah berjalan hampir 4 (empat) bulan maka dihasilkan beberapa kesepakatan yaitu:

1. Tuan HNI sepakat untuk mengakhiri sengketa ini dengan jalan musyawarah dan mufakat sehingga bersedia untuk mencabut laporan kepolisian yang pernah di buatnya.
2. Tuan HAN setuju dan bersedia memberikan ganti rugi kepada Tuan HNI berupa:

- a. Sebidang tanah Hak Milik Adat berikut bangunan rumah tinggal terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Sawangan, Kelurahan Bedahan, luas kurang lebih 167 M2 (seratus enampuluh tujuh meter persegi) dengan nilai Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah).
- b. Sejumlah uang tunai sebesar Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah).
3. Tuan HNI bersedia untuk mengajukan permohonan penghapusan Hak kepada Kantor Pertanahan Kota Depok atas dua sertipikat yang disengketakan yaitu sertipikat Hak Milik Nomor 53/Bedahan atas nama Tuan HNI dan sertipikat Hak Milik Nomor 87/Bedahan atas nama Tun HNI sehingga yang tetap berlaku adalah sertipikat Hak Milik No. 02181/Bedahan yang tercatat atas nama Nyonya SW.
4. Tuan HAN dan Tuan HNI sepakat untuk menuangkan isi kesepakatan-kesepakatan dalam musyawarah yang menyangkut Hak dan kewajibannya dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris yaitu Akta Perdamaian Nomor 05 tertanggal 18 Maret 2008, dan Akta Perubahan Nomor 03 tertanggal 12 Oktober 2009.

Setelah dilaksanakan tahapan-tahapan musyawarah maka Tuan HNI dan Tuan HAN setuju untuk mengadakan suatu perjanjian perdamaian yang dituangkan dalam bentuk Notariil, yaitu Akta Perdamaian Nomor 05 tertanggal 18 Maret 2008 yang uraiannya adalah sebagai berikut:

Akta ini terdiri dari tiga bagian:

1. Awal akta atau kepala akta
2. Badan akta
3. Akhir atau penutup akta

Pembagian akta menjadi tiga bagian ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

#### **1. Awal Akta atau Kepala Akta**

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 bahwa akta atau kepala akta memuat:

- a) Judul akta;
- b) Nomor akta;
- c) Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun akta; dan

d) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris

## **2. Badan Akta**

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 38 ayat(3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 bahwa badan akta memuat:

- a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap atau orang yang mereka wakili;
- b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal
- d) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan

Pada bagian isi akta ini diuraikan keterangan-keterangan atau pernyataan pendahuluan yang merupakan dasar atau pokok masalah yang akan diatur dalam akta guna memudahkan pengertian apa sebab dibuatnya akta ini.

## **3. Akhir Akta**

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 38 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, maka akhir akta atau penutup akta memuat:

- a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) atau Pasal 16 ayat (7);
- b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
- c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- d) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Perjanjian Perdamaian pada hakikatnya merupakan salah satu cara yang lebih cepat, mudah dan murah serta dapat memberikan akses kepada para pihak yang bersengketa untuk memperoleh keadilan atau penyelesaian yang memuaskan atas penyelesaian sengketa yang dihadapi .

Ada beberapa alasan mengapa akta perdamaian berfungsi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa kepemilikan sertipikat ganda yaitu:

1. Akta Otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris merupakan suatu alat bukti yang cukup dan bila sudah ada akta otentik maka tidak perlu ditambah pembuktian lagi. Segala yang menjadi isi akta tersebut harus dianggap benar, kecuali apabila diajukan bukti perlawanan yang mengikat. Sebagai akta otentik maka akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap sehingga hakim memperoleh kepastian yang cukup untuk mengabulkan akibat hukum yang dituntut untuk penggugat.

Akta notaris memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian:

- Kekuatan pembuktian lahiriah.
- Kekuatan pembuktian formal
- Kekuatan pembuktian materiil

2. Akta perdamaian yang dibuat secara otentik mempunyai kekuatan mengikat sama dengan putusan hakim pada tingkat akhir, baik itu putusan kasasi maupun peninjauan kembali.
3. Isi perjanjian perdamaian yang sudah ditanda tangani kedua belah pihak adalah merupakan hukum yang dibuat dan telah disetujui oleh kedua belah pihak, untuk itu para pihak harus mentaati dalam melaksanakannya dengan baik dan benar. Begitu pula dalam sengketa mengenai kepemilikan sertipikat ganda yang terjadi di wilayah Kota Depok sebagaimana tertuang dalam akta Perdamaian Nomor 05 tertanggal 18 Maret 2008 dan akta Perubahan Nomor 03 tertanggal 12 Oktober 2009, kekuatan hukum akta tersebut adalah mengikat para pihak karena dibuat, disepakati dan ditanda tangani di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris sehingga terbitlah suatu akta yang otentik.

Setelah dibuatnya akta perdamaian tersebut, maka Tuan HNI mengajukan permohonan penghapusan Hak atas sertipikat-sertipikat kepada Kantor Pertanahan Kota Depok yaitu sertipikat Hak Milik Nomor 53/Bedahan dan Hak Milik Nomor 87/Bedahan atas nama Tuan HNI, kemudian asli sertipikat tersebut ditarik oleh Kantor Pertanahan Kota Depok. Dengan dasar akta otentik inilah pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Depok membuat catatan-catatan dalam warkah (buku tanah dan surat ukur) yang ada, pada Kantor Pertanahan tersebut menarik asli

sertipikat-sertipikat Hak Milik Nomor 53/Bedahan dan Nomor 87 /Bedahan untuk dimusnahkan sehingga saat ini yang berlaku sah adalah sertipikat Hak Milik Nomor 02181/Bedahan tercatat atas nama Nyonya SW yang pada awalnya tercatat atas nama Tuan HAN.<sup>76</sup>

Dengan demikian melalui Akta Perdamaian selesailah sengketa kepemilikan sertipikat ganda yang terjadi di wilayah Kota Depok.



---

<sup>76</sup> Peneliti, wawancara dengan salah seorang narasumber pada Kantor Pertanahan Kota Depok bagian Penyelesaian Sengketa.

## **B A B III**

### **PENUTUP**

#### **A. SIMPULAN**

1. Akta perdamaian dibuat karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Akta perdamaian merupakan salah satu produk hukum yang dibuat oleh Notaris dalam menjalankan tugas dan fungsinya memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat dalam kedudukannya sebagai pejabat umum, yang bepegang teguh dalam menjalankan profesinya yaitu sebagai seorang penengah yang tidak boleh berpihak, pelayanan diberikan kepada semua pihak, dan berusaha menyelesaikan semua persoalan, sehingga semua pihak puas dan memperoleh kepastian hukum.

Notaris berwenang dalam membuat akta perdamaian, sebagaimana kedudukannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam proses penyelesaian sengketa, akta perdamaian harus dibuat otentik karena merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh dan memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

2. Kekuatan hukum akta perdamaian yang dibuat dihadapan Notaris yang isinya mengakomodir kepentingan para pihak yang bersengketa, dan isinya menerangkan kesepakatan para pihak untuk menyelesaikan sengketa dengan memperhatikan hak-hak dan kewajiban serta memuat solusi yang harus dilaksanakan guna penyelesaian sengketa dengan damai dan memenuhi rasa keadilan, karena memberikan jaminan kepastian hukum terhadap penyelesaian sengketa yang mengedepankan pencapaian keadilan dengan pendekatan konsensus yang berdasarkan kepentingan para pihak yang bersengketa dalam rangka mengakhiri sengketa kepemilikan sertipikat ganda. Dan untuk memenuhi ketentuan peraturan maka akta perdamaian tersebut diikuti dengan permohonan penghapusan salah satu Hak yang dicatat pada warkah buku tanah

tersebut serta menyerahkan asli sertifikatnya maka berakhirilah sengketa kepemilikan sertifikat ganda yang ada di wilayah Kota Depok sesuai dengan misi Kantor Pertanahan yang menyelesaikan sengketa dengan musyawarah.

## **B. SARAN**

Saran yang disampaikan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Peran serta Notaris untuk menyelesaikan masalah sengketa pertanahan yang ada di Kota Depok khususnya dan di Indonesia umumnya dengan membuat akta perjanjian perdamaian harus lebih ditingkatkan karena perjanjian perdamaian yang otentik sangat sesuai untuk masyarakat Indonesia yang menganut asas musyawarah dan mufakat.
2. Kepada para pemegang hak baik pribadi maupun Badan Hukum jika terjadi sengketa pertanahan hendaklah diselesaikan dengan di luar pengadilan karena lebih murah, cepat dan tidak menimbulkan sengketa baru, sedangkan untuk pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia hendaknya dibentuk lembaga peradilan khusus mengenai masalah sengketa pertanahan dengan mengutamakan musyawarah.

## DAFTAR REFERENSI

- Andasasmita, Komar. Sepintas Informasi Tentang Pendidikan dan Praktek Notariat di Indonesia. Bandung: Ikatan Mahasiswa Notariat Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, 1994.
- Dalimunthe, Chadijah, Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya, Medan: FH USU Press, 2000.
- Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, Hukum Arbitrase, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2001.
- Harsono, Budi. Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Pusat Studi Hukum Agraria Universitas Trisakti, 2003.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2008.
- Harsono Budi, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, 1995.
- Joses Sembiring Jimmy, Cara Menyelesaikan Sengketa diluar Pengadilan, Jakarta, Visimedia, 2011.
- Lotulung, Paulus Effendie. “Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya”. Media Notariat 8. (Juni 2003): 20.
- Mamudji, Sri. Mediasi Sebagai alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan. Hukum dan Pembangunan 3. (Juli 2004): 194.
- Margono Suyud. Alternative Dispute Resolution & Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum, Bogor, Ghalia Indonesia, 2004.
- Nugroho, Susanto. “Kedudukan dan Fungsi Akta Otentik (Akta Notaris) Sebagai alat Bukti dalam Pandangan POLRI. Media Notariat 8. (Juni 2003): 8.

- Notodisoerjo, Sugondo. Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan. Jakarta: PT. Rajagrafindo, 1993.
- Salim, Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Sentosa, Achmad. “Kasus-kasus yang dapat dan tidak dapat dimediasi”. Makalah disampaikan pada Lokakarya Terbatas Masalah-masalah Kepailitan dan Wawasan Hukum Bisnis lainnya, Jakarta, 17-18 Februari 2004.
- Soerjono, Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia, 1986.
- Syahrani, Ridwan, Materi Dasar Hukum Acara Perdata, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Cet. 7. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2003.
- Subekti. R, Pokok-Pokok Hukum Perdata. Cet. 15. Jakarta: PT. Intermasa, 1980.
- Sutadi, Mariana. “Latar Belakang Dikeluarkannya Perma No. 2 Tahun 2003 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan: Tujuan Visi, Misi Serta Pokok-Pokok Pengaturan Dalam Perma”. Makalah disampaikan pada Lokakarya Terbatas Masalah-Masalah Kepailitan dan Wawasan Hukum Bisnis Lainnya. Jakarta, 17-18 Februari 2004.
- Satrio, J. Hukum Perikatan-Perikatan pada Umumnya. Alumni, Bandung, 1999.
- Tan, Thong Kie. Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Tobing G.H.S Lumban, Peraturan Jabatan Notaris. Jakarta: Erlangga, 1999.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijkwetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, Jakarta: Pradya Paramita, 2003.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Indonesia, Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman, UU No. 4 Tahun 2004.

Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.

Indonesia, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004.

Indonesia, Undang-Undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, UU No. 30 Tahun 1999.

Indonesia, Undang-Undang tentang Rumah Susun, UU No. 16 Tahun 1985.