

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Hakikat Dan Pentingnya Akta Perdamaian Pada Perkara Perdata Di Pengadilan Terkait Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perdamaian

Penyelesaian atas perkara perdata termasuk sengketa terkait sengketa jual beli hak atas tanah mengacu pada ketentuan sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata. Dimulai dengan adanya gugatan ke pengadilan diikuti dengan proses mediasi penyelesaian perkara yang berakhir dengan akta perdamaian di muka pengadilan Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan⁹⁶, mewajibkan terlebih dahulu ditempuh upaya perdamaian dengan bantuan mediator. Paling lama sehari setelah sidang pertama para pihak harus memilih mediator yang dimiliki oleh Pengadilan dan yang tidak tercantum dalam daftar Pengadilan. Apabila tidak tercapai kesepakatan mengenai mediator tersebut maka wajib menunjuk mediator dari daftar yang disediakan oleh Pengadilan saja. Apabila hal tersebut tidak juga berhasil, dalam jangka waktu satu hari kerja berdasarkan penetapan, Ketua majelis berwenang menunjuk seorang mediator.

Proses mediasi harus selesai dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja sejak pemilihan atau penetapan penunjukkan mediator. Seandainya mediator berasal dari luar lingkungan pengadilan jangka waktu tersebut diperpanjang menjadi 14 hari. Apabila mediasi berhasil, kesepakatan lengkap dengan klausula

⁹⁶ Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 175

pencabutan perkara atau pernyataan perkara telah selesai disampaikan dalam sidang. Majelis Hakim kemudian akan mengukuhkan kesepakatan itu sebagai akta perdamaian. Tetapi apabila gagal adalah tugas mediator untuk melaporkannya secara tertulis kepada Majelis Hakim. Konsekuensi kegagalan tersebut memaksa Majelis Hakim melanjutkan proses perkara.

Pasal 1851 KUHPerdara dan dikuatkan dengan Perma No 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Perdamaian itu sendiri pada dasarnya harus mengakhiri perkara, harus dinyatakan dalam bentuk tertulis, perdamaian harus dilakukan oleh seluruh pihak yang terlibat dalam perkara dan oleh orang yang mempunyai kuasa untuk itu, dan ditetapkan dengan akta perdamaian sebagai bagian dari suatu formalitas perjanjian.

Perdamaian harus dilakukan oleh semua pihak yang terlibat dalam perkara dan oleh orang yang mempunyai kuasa untuk itu, dan ditetapkan dengan akta perdamaian yang mempunyai kekuatan hukum dan sifatnya final. Jadi sebelum pemeriksaan perkara dilakukan hakim pengadilan negeri selalu mengupayakan perdamaian para pihak di persidangan. Hakim harus dapat memberikan pengertian, menanamkan kesadaran dan keyakinan kepada para pihak yang berperkara, bahwa penyelesaian perkara dengan perdamaian merupakan suatu cara penyelesaian yang lebih baik dan lebih bijaksana dari pada diselesaikan dengan putusan pengadilan, baik dipandang dari segi waktu, biaya dan tenaga yang digunakan.²

²Netty Herawati, 2011, *Implikasi Mediasi Dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Terhadap Asas Peradilan Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan*, Jurnal Perspektif Volume XVI No. 4 Tahun 2011 Edisi September. hlm. 2.

Hakim berperan secara aktif, sehingga untuk keperluan perdamaian itu sidang lalu diundur untuk memberi kesempatan mengadakan perdamaian. Pada hari sidang berikutnya apabila mereka berhasil mengadakan perdamaian, disampaikanlah kepada hakim di persidangan hasil perdamaannya yang lazimnya berupa surat perjanjian di bawah tangan yang ditulis di atas kertas bermaterai. Berdasarkan adanya perdamaian antara kedua belah pihak itu maka hakim menjatuhkan putusannya (*acta van vergelijk*), yang isinya menghukum kedua belah pihak untuk memenuhi isi perdamaian yang telah dibuat oleh mereka.

Perdamaian Pada dasarnya dalam suatu proses persidangan perkara perdata, hal pertama yang dilakukan oleh Majelis Hakim adalah mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara. Sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 130 HIR / 154 RBg tentang pelaksanaan perdamaian di muka sidang, yang berbunyi bahwa:³

- 1) *Jika pada hari yang telah ditentukan kedua belah pihak datang menghadap, maka pengadilan negeri dengan perantaraan ketuanya berusaha mencapai perdamaian antara kedua belah pihak.*
- 2) *Jika dapat dicapai perdamaian sedemikian, maka dibuatlah untuk itu suatu akta dalam sidang tersebut, dalam mana kedua pihak dihukum untuk mentaati isi persetujuan yang telah dicapai itu, akta mana mempunyai kekuatan yang sama dan dilaksanakan dengan cara yang sama sebagai suatu putusan biasa.*
- 3) *Terhadap putusan sedemikian tidak dapat dimintakan banding.*

Terdapat beberapa syarat formal yang harus dipenuhi oleh para pihak yang bersengketa untuk dapat dilakukannya upaya perdamaian, antara lain adanya Persetujuan Kedua Belah Pihak. Dalam usaha melaksanakan perdamaian yang dilakukan oleh Majelis Hakim didalam persidangan, kedua belah pihak harus bersepakat dan menyetujui dengan suka rela untuk mengakhiri perselesaian yang

³Sudikno Mertokusumo, , *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 84.

sedang berlangsung. Persetujuan ini harus betul-betul murni datang dari kedua belah pihak. Persetujuan yang memenuhi syarat formil adalah sebagai berikut ⁴:

- 1) *Adanya kata sepakat secara sukarela;*
- 2) *Kedua belah pihak cakap membuat persetujuan;*
- 3) *Objek persetujuan mengenai pokok yang tertentu;*
- 4) *Berdasarkan alasan yang diperbolehkan.*

Sengketa dapat berakhir apabila perdamaian telah dapat dilaksanakan maka dibuat putusan perdamaian yang lazim disebut dengan Akta Perdamaian. Putusan perdamaian yang dibuat dalam Majelis Hakim harus betul-betul mengakhiri sengketa yang sedang terjadi diantara pihak-pihak yang berperkara secara tuntas. Putusan perdamaian hendaknya meliputi keseluruhan sengketa yang diperkarakan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah timbulnya perkara lagi dengan masalah yang sama.

Berkaitan dengan berakhirnya sengketa dapat menjadi syarat untuk dijadikan dasar putusan perdamaian itu hendaknya persengketaan para pihak sudah terjadi, baik yang sudah terwujud maupun yang sudah nyata terwujud tetapi baru akan diajukan ke pengadilan sehingga perdamaian yang dibuat oleh para pihak mencegah terjadinya perkara di sidang pengadilan.

Didalam pemeriksaan perkara perdata di muka sidang Pengadilan tersebut, Ketua Majelis Hakim diberi wewenang menawarkan perdamaian kepada para pihak yang berperkara. Tawaran perdamaian dapat diusahakan sepanjang pemeriksaan perkara sebelum Majelis Hakim menjatuhkan putusan. Perdamaian ini ditawarkan bukan hanya pada hari sidang pertama, melainkan juga pada setiap kali sidang. Hal ini sesuai dengan sifat perkara perdata inisiatif berperkara datang dari pihak-pihak,

⁴M. Yahya Harahap. *Op.Cit*, hlm 275

karena pihak-pihaknya juga yang dapat mengakhiri sengketa secara damai melalui perantara Majelis Hakim di muka sidang pengadilan. Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman⁵, Pasal 16 ayat (2) Pengadilan tidak menutup usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian.

Bentuk perdamaian harus tertulis. Persetujuan perdamaian itu sah apabila dibuat secara tertulis, syarat ini bersifat *imperative* (memaksa), jadi tidak ada persetujuan perdamaian apabila dilaksanakan dengan cara lisan dihadapan pejabat yang berwenang. Jadi akta perdamaian harus dibuat secara tertulis sesuai dengan format yang telah ditetapkan oleh ketentuan yang berlaku. Berdasarkan pada PERMA No 1 Tahun 2016, pada Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan :

"Jika suatu mediasi menghasilkan kesepakatan perdamaian, para pihak dengan bantuan mediator wajib merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan ditandatangani oleh para pihak dan mediator".

Setelah perjanjian perdamaian tersebut disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bersengketa, maka selanjutnya para pihak yang bersengketa mengajukan kesepakatan perdamaian yang telah dicapainya tersebut kepada Hakim untuk dikuatkan dalam bentuk akta perdamaian

Salah satu ketentuan dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 adalah Pasal 3 ayat (3)⁶, tidak menempuh prosedur mediasi berdasarkan peraturan ini merupakan pelanggaran terhadap 130 HIR yang mengakibatkan putusan batal demi hukum.

⁵Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076

⁶Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 3 ayat (3) Hakim Pemeriksa Perkara yang tidak memerintahkan Para Pihak untuk menempuh Mediasi sehingga Para Pihak tidak melakukan Mediasi telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Mediasi di Pengadilan.

Ketentuan ini perlu diperhatikan, semua sengketa perdata wajib terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui perdamaian dengan bantuan mediator. Jadi dia tidak melihat pada nilai perkara, tidak melihat apakah perkara ini punya kesempatan untuk diselesaikan melalui mediasi atau tidak, motivasi para pihaknya apa, iktikad para pihak mengajukan perkara itu apa, apa para pihak punya *sincerity*, artinya kemauan atau ketulusan hati untuk bermediasi atau tidak. Tidak menjadi persoalan berapa banyak pihaknya, atau pihaknya ada dimana.

Berdasarkan dari hasil wawancara dengan salah satu Hakim di Pengadilan Negeri Nganjuk bernama Bapak Anton Rizal Setiawan, S.H, M.H.⁷ Beliau menyatakan bahwa pentingnya perdamaian dilaksanakan setelah pembacaan gugatan, dan kemudian menawarkan para pihak untuk melakukan perdamaian. Setelah adanya kesepakatan mediator menuangkan kemauan para pihak yang bersengketa dalam putusan perdamaian yang berbentuk akta perdamaian tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap sama halnya dengan putusan Pengadilan. Pada umumnya hakim di Pengadilan Negeri di Wilayah Kabupaten Nganjuk telah memiliki sertifikat mediator, namun harus diingat hakim yang menangani perkara tidak boleh sekaligus menjadi mediator dalam perkara yang sedang dijalankan. Mediator dipilih diluar hakim yang menangani sengketa yang berkaitan. Kebanyakan para pihak yang bersengketa di pengadilan Negeri wilayah Nganjuk lebih memilih mediator yang disediakan oleh pengadilan dikarenakan tidak dipungut biaya jasa mediasi.

⁷wawancara dengan Anton Rizal Setiawan, S.H, M.H – Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk pada tanggal 20 Mei 2017 jam 09.15 WIB

Hasil wawancara Bapak Moch. Sjamsul S.H., M.H⁸ Panitera Pengadilan Negeri Nganjuk, pada dasarnya mediasi wajib ditawarkan oleh hakim. Pentingnya perdamaian yang ditawarkan seorang hakim dipengadilan sangat berdampak pada putusan pengadilan. Apabila hakim lalai tanpa menawarkan mediasi atau salah satu pihak tidak diikutsertakan dalam mediasi, maka putusan pengadilan menjadi batal demi hukum.

Pentingnya akta perdamaian serta hakikat akta perdamaian dari hasil mediasi adalah kesepakatan untuk mengakhiri sengketa antar kedua belah pihak. Dengan adanya kesepakatan para pihak dapat menciptakan solusi, serta perdamaian tidak menentukan siapa yang menang dan siapa yang kalah. Perdamaian merupakan bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang dapat di capai dengan memenangkan kedua belah pihak (*win-win solution*). Kesepakatan tersebut di tuangkan dalam bentuk tulisan, dan bagi para pihak didalamnya wajib menaati isi dari akta perdamaian yang dibuat. Selain itu itikad baik dalam menyelesaikan sengketa merupakan hal utama yang menjadi dasar dalam melakukan kesepakatan perdamaian. Oleh karena itu, akta perdamaian harus berlandaskan kesepakatan para pihak untuk mengakhiri sengketa, agar terlaksananya isi dalam akta perdamaian membutuhkan itikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa untuk melaksanakan isi dari akta perdamaian.

3.1.1 Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Di Masyarakat

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat beranggapan profesi hukum sebagai profesi yang terhormat (*officium nobile*) karena profesi tersebut

⁸wawancara dengan Moch. Sjamsul, S.H, M.H – panitera Pengadilan Negeri Nganjuk pada tanggal 21 Mei 2017 jam 10.15 WIB

menjunjung nilai kebenaran, kepastian hukum dan keadilan. Profesi tersebut berkewajiban untuk bekerja dengan profesional, integritas moral, dan intelektual dalam setiap kegiatannya. Profesi hukum berperan penting dalam masyarakat, yang utama dalam kegiatannya adalah membuat produk hukum, menjalankan norma-norma hukum, memberi pengawasan dalam hal pelaksanaannya dan ketika terjadi kesalahan yang disengaja dan/atau kealpaan maka mereka dapat melakukan pemulihan atau penegakan hukum.

Dalam kehidupan bermasyarakat sering kali kita berhadapan berbagai profesi hukum, seperti Polisi, Jaksa, Hakim, Advokat (Pengacara), Legislator, Konsultan Hukum, Administrator Hukum, Notaris, maupun Dosen Hukum. Berbagai bidang yang disebutkan diatas menjelaskan bahwa kegiatan di bidang hukum yang sangat luas dan semua profesi tersebut memiliki latar belakang pendidikan hukum, pengetahuan yang luas dan keahlian dibidang hukum yang dapat menunjang kegiatannya.

Dari berbagai pelayanan jasa di bidang hukum, dapat dikategorikan profesi hukum yang bergerak di bidang pelayanan bisnis dengan profesi hukum yang bergerak di bidang pelayanan umum. Profesi hukum yang melayani kegiatan bisnis menjalankan tugasnya berdasarkan hubungan komersial dengan kliennya dan menerima imbalan jasa menurut standar bisnis yang berlaku. Kelompok profesi ini pada umumnya dijalankan oleh para konsultan hukum dan kegiatan litigasi bagi kepentingan kliennya, sedangkan profesi hukum di bidang pelayanan umum banyak, baik dengan pengacara-pengacara yang menangani transaksi-transaksi bisnis dan menjalankan pekerjaannya untuk kepentingan masyarakat menerima maupun tidak menerima imbalan atas jasa yang diberikan. Perbedaannya dengan profesi yang pertama adalah imbalan yang diterima profesi yang melayani

kepentingan umum sifatnya hanya merupakan biaya pekerjaan atau biaya administrasi. Contoh profesi hukum yang termasuk kelompok ini adalah Notaris.

Salah satu fungsi Notaris adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, dengan mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara pihak yang mengikatkan diri, dan keikhlasan dari para pihak yang mengikatkan dirinya tersebut, maka dalam hal ini tanggung jawab Notaris tidak saja berdasarkan hukum, tapi juga berdasarkan moral.

Pada saat awal para pihak menghadap notaris, notaris memiliki 2 fungsi yaitu pertama, menyerap keinginan para pihak dengan tepat dan menuangkannya dalam suatu akta otentik. Untuk menyerap keinginan para pihak dengan tepat, maka notaris harus banyak bertanya kepada para pihak supaya notaris mengetahui apa yang diinginkan oleh para pihak. Umumnya di Indonesia, para pihak yang menghadap notaris adalah orang yang buta hukum, sehingga mereka tidak tahu akta apa yang harus dibuat dan kadang kala keinginan para pihak belum tentu tepat secara hukum. Hal ini berarti dari kacamata hukum apa yang diinginkan oleh para pihak tersebut tidak tepat/tidak bisa dipenuhi.

Sedangkan fungsi kedua dari notaris adalah menuangkan terlebih dahulu keinginan para pihak dalam bentuk tulisan atau dikenal dengan istilah draf akta. Jadi draf akta ini nantinya akan dibuat akta di hadapan notaris yang berisi kehendak kedua belah pihak dan dibuat berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Kemudian notaris menjelaskan maksud dari draf tersebut kepada para pihak. Jika draf tersebut telah sesuai dengan keinginan para pihak, baru notaris membuat minuta akta. Setelah dibuat minuta akta, pada hari yang telah ditentukan, kedua pihak datang menghadap notaris dan notaris kemudian membacakan serta

menjelaskan isi akta tersebut kepada para pihak. Setelah akta itu dibacakan, maka kedua belah pihak, saksi dan notaris menandatangani akta tersebut.

Peranan seorang notaris dalam memberikan penyuluhan hukum dilakukan dalam rangka membantu dalam pembuatan akta otentik dan ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam pasal 15 ayat (2) UUJN yang menyatakan dengan tegas bahwa notaris berwenang pula memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.

Penyuluhan hukum yang diikuti dengan pembuatan akta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Hanya saja di dalam memberikan suatu penyuluhan hukum, notaris harus memberikan penjelasan mengenai keadaan hukum yang sebenarnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, menjelaskan hak dan kewajiban para pihak agar tercapai kesadaran hukum yang tinggi dalam masyarakat, jujur, tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab.

3.1.2 Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perdamaian Bagi Para Pihak yang bersengketa

Kewenangan jabatan yang diberikan kepada Notaris ditujukan bagi kepentingan umum atau publik dan bukan untuk semata-mata kepentingan pribadi. Notaris berkewajiban untuk tidak memihak, merahasiakan dan melindungi masyarakat dengan tidak membedakan kedudukan yang bersangkutan dalam masyarakat, oleh karena itu Notaris sebelum menjalankan tugasnya harus disumpah terlebih dahulu. Notaris juga berfungsi sebagai pembentuk hukum baru dengan mengikuti perkembangan atau dinamika dalam masyarakat.

Dalam menjalankan jabatannya secara profesional dirasakan semakin penting karena kedudukan notaris sebagai pejabat umum berhadapan langsung dengan kepentingan masyarakat dalam memberikan bantuan pelayanan atau jasa. Apabila hal tersebut tidak diberikan secara baik atau profesional, maka nantinya terdapat pihak yang dirugikan sebagai akibat hukum dari kesalahan atau kelalaian yang telah diperbuat oleh notaris. Kewenangan notaris secara khusus dalam membuat akta autentik juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat atau akta-akta dibawah tangan, mengesahkan kecocokan foto kopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan akta risalah lelang.

Otentisitas dari akta Notaris bersumber dari Pasal 1 UUJN dimana notaris merupakan Pejabat Umum (*Openbaar Ambtenaar*), sehingga dengan demikian akta yang dibuat dihadapan seorang notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik.⁹ Notaris memiliki wewenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya yang diatur dalam undang-undang¹⁰. Sebelum notaris membuat akta, tentu saja para pihak harus menghadap notaris untuk menjelaskan maksud dalam pembuatan akta tersebut dan akta apa yang ingin dibuat oleh para pihak. Akta yang dibuat notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat “*relas*” atau menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yaitu notaris sendiri, di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Akta yang dibuat sedemikian dan yang

⁹Pasal 1688 KUHPerdata menjelaskan tentang akta otentik yang berbunyi :“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

¹⁰Pasal 1 ayat (1) UU No 1 Tahun 2014 tentang Perubahan 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 ini.

memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya itu dinakamakan akta yang dibuat “oleh” (*door*) notaris (sebagai pejabat umum).

Wewenang (atau sering pula ditulis dengan istilah kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan yang bersangkutan.

Setiap perbuatan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah seseorang pejabat ataupun Badan Tata Usaha Negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintahan. Oleh karena itu kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat ataupun bagi setiap badan.

Wewenang yang diperoleh dari suatu jabatan mempunyai sumber asalnya, yang berdasar Hukum administrasi negara wewenang bisa diperoleh melalui *Atribusi, Delegasi, atau Mandat*. Wewenang secara *atribusi* adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara delegasi merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Pemberian wewenang dengan *mandat* sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tetapi karena yang berkompeten berhalangan.

Berdasarkan UUJN tersebut ternyata Notaris sebagai Pejabat Umum¹¹ memperoleh wewenang secara *atribusi*, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Jadi wewenang yang diperoleh notaris bukan berasal dari lembaga lain, misalnya Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Notaris sebagai sebuah jabatan, dan jabatan apapun di negeri ini mempunyai wewenang tersendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukum nya. Kalau kita berbicara mengenai wewenang, maka wewenang seorang pejabat harus jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pejabat atau jabatan tersebut.

Oleh karena itu, wewenang tidak muncul begitu saja sebagai hasil suatu diskusi atau pembicaraan dibelakang meja ataupun karena pembahasan-pembahasan ataupun pendapat-pendapat dilembaga legislatif, tetapi wewenang harus dinyatakan dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Kewenangan notaris tersebut dalam pasal 15 ayat (1) sampai ayat (3) UUJN, yang dapat dibagi menjadi menjadi 3 bagian yaitu kewenangan umum, kewenangan khusus, dan kewenangan notaris berkaitan dengan pembuatan akta mengenai tanah

¹¹Menurut **Soegondo Notodisojo**, bahwa Pejabat umum adalah seorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Dalam jabatannya tersimpul suatu sifat dan ciri khas yang membedakannya dari jabatan-jabatan lainnya dalam masyarakat. **Soegondo Notodisojo** dalam Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung : Mandar Maju, 2011), hlm 55

3.1.2.1 Kewenangan Umum Notaris

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum¹², hal ini disebutkan sebagai kewenangan umum notaris dengan batasan sepanjang :

- 1) *Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan dalam undang-undang.*
- 2) *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*
- 3) *Mengenai subjek (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapapun akta itu dibuat atau dikehendakinya oleh yang berkepentingan¹³*

Menurut pasal 15 ayat (1) bahwa wewenang notaris adalah akta yang merupakan bukan surat, seperti surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) atau membuat surat lain, seperti surat keterangan waris (SKW), ada beberapa akta otentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lainnya yaitu :

1. *Akta pengakuan anak diluar kawin (Pasal 281 BW)*
2. *Akta berita acara kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 BW)*
3. *Akta berita Acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsnyiasi (Pasal 1405 dan 1406 BW)*
4. *Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 Wvk)*
5. *Membuat akta risalah lelang*

Berdasarkan wewenang yang ada pada notaris sebagaimana tersebut dalam pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta notaris, maka ada 2 (dua) kesimpulan yaitu

¹²Menurut **Lubbers**, bahwa notaris tidak hanya mencatat saja (dalam bentuk akta), tetapi juga mencatat dan menjaga, artinya mencatat saja tidak cukup, harus difikirkan juga akta itu harus bagaimana kemudian hari jika terjadi keadaan yang khas, **Lubber** dalam Tan Thong Kie, *Op.Cit*, hlm 452

¹³Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm 78

1. Tugas jabatan notaris adalah memformulasi keinginan dan/atau tindakan para pihak didalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku;
2. Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna¹⁴, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta notaris berhubungan dengan sifat publik dari jabatan notaris

Dengan kontruksi kesimpulan seperti tersebut di atas, maka ketentuan Pasal 50 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP)¹⁵, dapat diterapkan kepada Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Sepanjang pelaksanaan tugas jabatan tersebut sesuai dengan tata cara yang sudah ditentukan dalam UUJN, hal ini sebagai perlindungan hukum terhadap Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya atau merupakan suatu bentuk immunitas terhadap Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sesuai aturan hukum yang berlaku.

¹⁴Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3199 K.Pdt/1995 tanggal 27 Oktober 1994 menegaskan bahwa akta otentik menurut ketentuan ex Pasal 165 HIR jo Rbg jo 1868 merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak dan para ahli warisnya dan orang yang mendapat hak darinya.

¹⁵Pasal 50 KUHP: Tidaklah dapat dihukum, barangsiapa melakukan sesuatu perbuatan untuk melaksanakan suatu peraturan perundang-undangan.

3.1.2.2 Kewenangan Khusus Notaris

Pasal 15 ayat (2)¹⁶ mengatur mengenai kewenangan notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, Sebenarnya kewenangan khusus notaris lainnya, yaitu membuat akta dalam bentuk *In Originali*, yaitu akta :

1. *Pembayaran uang sewa, dan pensiun;*
2. *Penawaran pembayaran tunai;*
3. *Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga*
4. *Akta kuasa;*
5. *Keterangan pemilikan*
6. *Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan*

Sebenarnya ada kewenangan khusus Notaris lainnya, yaitu membuat akta dalam bentuk *In Originali*, yaitu akta:

- a. *pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;*
- b. *penawaran pembayaran tunai;*
- c. *protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;*
- d. *akta kuasa;*
- e. *keterangan kepemilikan; atau*
- f. *akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.*

Tetapi kewenangan tersebut tidak dimasukkan sebagai kewenangan khusus tapi dimasukkan sebagai kewajiban notaris (pasal 16 ayat (3) UUJN).

Dilihat secara substansi hal tersebut harus dimasukkan sebagai kewenangan khusus Notaris karena pada pasal 16 ayat (3) UUJN tersebut merupakan

¹⁶Berdasar pada pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris :

1. Mengesahkan tanda tangan dan menerapkan kepastian tanggal surat bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus¹⁶
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan pembuatan akta
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan (Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 116.)

tindakan hukum yang harus dilakukan Notaris yaitu membuat akta tertentu dalam bentuk *In Originali*.

Notaris juga mempunyai kewenangan khusus lainnya seperti yang tersebut dalam pasal 51 UUJN, yaitu berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat dalam minuta akta yang telah ditandatangani, dengan cara membuat berita acara pembetulan, dan salinan atas berita acara pembetulan tersebut notaris wajib menyampaikan kepada para pihak.

3.1.2.3 Kewenangan Notaris Yang Akan Ditentukan Kemudian

Pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang dikemudian (*ius constituendum*). Berkaitan dengan kewenangan tersebut, jika notaris melakukan tindakan diluar wewenang yang ditentukan, maka notaris telah melakukan tindakan diluar wewenang, maka produk atau akta notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris diluar wewenang tersebut, maka notaris dapat digugat secara perdata di pengadilan negeri.

Wewenang notaris yang ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan muncul akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian tersebut dalam peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga negara

(pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat)¹⁷ atau pejabat Negara yang berwenang dan mengikat secara umum, dengan batasan seperti ini, maka peraturan perundang-undangan¹⁸ yang dimaksud harus dalam bentuk undang-undang. Sebenarnya kalau ingin menambah kewenangan Notaris bukan dengan cara menambahkan wewenang Notaris berdasarkan undang-undang saja, karena hal tersebut telah dicakup dalam kewenangan umum Notaris, tapi bisa juga dilakukan, yaitu untuk mewajibkan agar tindakan hukum tertentu harus dibuat dengan akta Notaris

Selain berdasarkan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UUIJN meliputi empat (4) hal yaitu :

1. Notaris berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu, karena tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta. Akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan ;
2. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat, Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, suami/istri, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan

¹⁷Pasal 1 Angka 2 Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara “ yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan dalam undang-undang ini ialah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, yang juga bersifat mengikat secara umum.

¹⁸ Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, “Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum.

darah dalam garis keturunan lurus ke bawah 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 perantaraan kuasa. Maksud dan tujuan ketentuan ini ialah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan menyalah gunakan jabatan ;

3. Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam seluruh daerah yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah hukum itu ia berwenang. Akta yang dibuat oleh seorang Notaris di luar daerah hukumnya (daerah jabatannya) adalah tidak sah ;
4. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga Notaris tidak boleh membuat akta sebelum dia memangku jabatannya (sebelum diambil sumpahnya).

Notaris berwenang untuk membuat akta otentik, hanya apabila itu dikehendaki atau diminta oleh yang bersangkutan, hal mana bahwa Notaris tidak berwenang membuat akta otentik secara jabatan (*amtshalve*). Dengan demikian Notaris tidak berwenang membuat akta di bidang hukum publik, wewenangnya terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang hukum perdata. Notaris memperoleh

wewenang untuk mengkonstatir dalam akta otentik perbuatan hukum dan perbuatan nyata yang bukan merupakan perbuatan hukum, perjanjian dan ketetapan.

Inti dari tugas Notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa-jasa Notaris, yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan keputusan tentang keadilan di antara para pihak yang bersengketa. Tugas Notaris yang dibebankan oleh masyarakat di dalam praktek lebih luas dari yang dibebankan oleh undang-undang, dalam inti menjalankan fungsi sosial yaitu untuk melaksanakan pekerjaan-pekerjaan yang dikehendaki dari Notaris oleh masyarakat umum antara lain serta memberikan hukum kepada masyarakat, memberikan masukan dalam pembentukan undang-undang kepada pemerintah dan lain-lain.

Keikutsertaan Notaris dalam pembentukan hukum sangat penting untuk disadari, mengingat Notaris memang sangat vital peranannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Notaris memang tidak dibebani untuk menyelidiki kebenaran materiil dari setiap akta yang dibuatnya, ia hanya bertugas mencatat apa yang dikemukakan kepadanya. Walaupun demikian, Notaris wajib mencatat dengan teliti dan kritis, bahkan wajib menolak untuk membuat akta yang dimintakan kepadanya, apabila diketahuinya bahwa tindakan yang dilakukan oleh kliennya itu melanggar hukum, merugikan negara atau rakyat banyak.

Dalam menjalankan tugasnya, Notaris harus menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur, tidak memihak dan penuh rasa tanggung jawab. Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya memberi pelayan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya. Notaris memberikan penyuluhan hukum kepada para kliennya untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi agar

menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat.

Dalam hal pembuatan akta perdamaian yang dibuat dihadapan notaris, diatur dalam pasal 1851 KUHPerdara, bahwa Perdamaian dibuat sebelum sengketa terjadi dan/atau saat sengketa tersebut diperiksa di pengadilan dan akta tersebut dibuat secara tertulis. Secara tertulis dalam hal ini dapat dibuat dalam bentuk dibawah tangan atau dapat dibuat secara otentik. Perjanjian perdamaian di luar sidang pengadilan sebaiknya dilakukan dalam bentuk akta otentik, supaya nanti apabila diajukan gugatan ke pengadilan, akta tersebut mempunyai kekuatan bukti sempurna atau tidak dapat disangkal lagi, isi akta tersebut dianggap benar dan hakim harus mempercayai apa yang ditulis di dalamnya. Akta tersebut hanya dapat dilemahkan apabila terdapat bukti perlawanan yang kuat (sebagai contoh, akta otentik itu bisa dinyatakan palsu apabila pada waktu menghadap notaris orang tersebut sudah meninggal dunia atau sedang berada di luar negeri, sehingga orang tersebut tidak mungkin bisa melakukan tanda tangan di depan notaris pada saat itu).

Dalam pasal 15 ayat (1) menegaskan bahwa akta otentik merupakan kewenangan bagi notaris. Akta otentik sendiri menjadi pilihan utama masyarakat dikarenakan akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Sehingga pembuatan akta perdamaian dapat dibuat dihadapan notaris dengan cara notaris mendengarkan serta menuangkan ketentuan yang dikehendaki oleh para pihak dalam hal ini menyelesaikan penyelesaian sengketa antar para pihak.

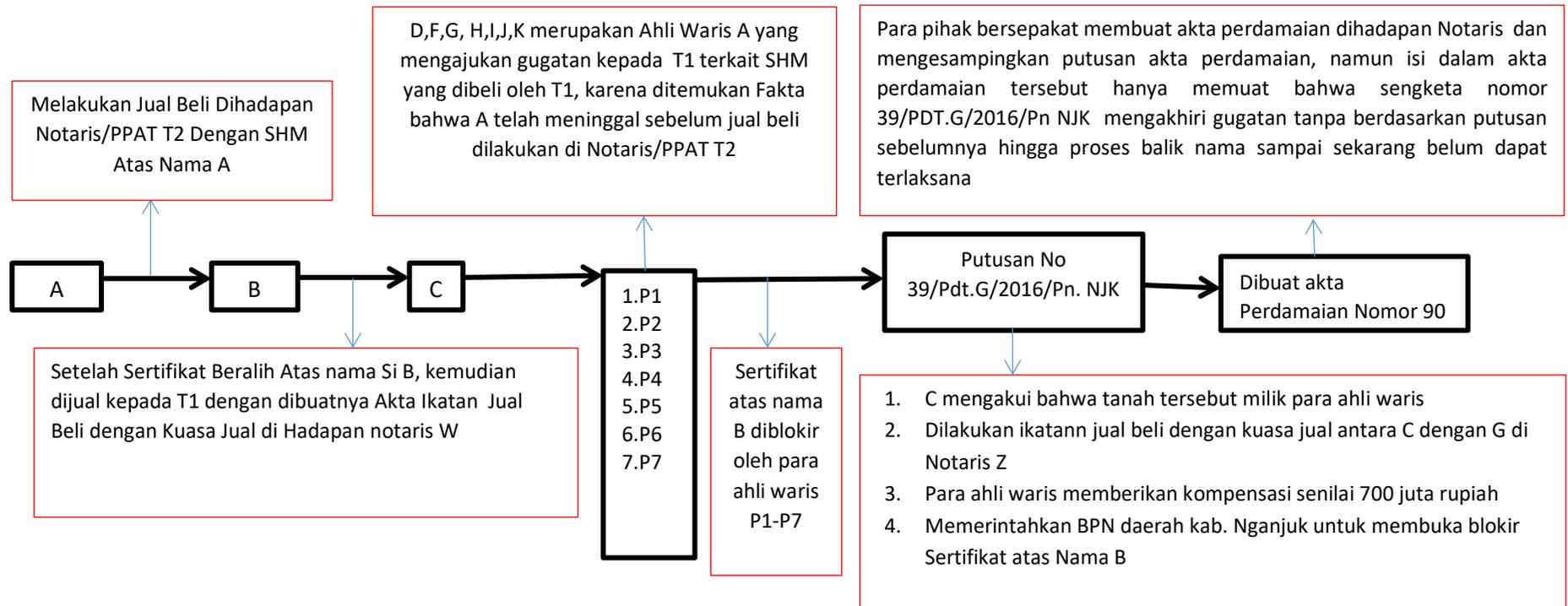
Profesi notaris memiliki arti yang signifikan karena undang-undang memberikan kepadanya kewenangan untuk membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang berperkara. Diharapkan kekuatan pembuktian akta notariil dan kemampuan Notaris untuk menuangkan kehendak

para pihak yang bersengketa dalam akta perdamaian serta kemampuan memberikan saran hukum bagi para pihak dapat memberikan pilihan bagi masyarakat terhadap penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Akta pernyataan yang dibuat oleh para pihak dihadapan notaris menjadi akta yang sangat menentukan bagi tercapainya perdamaian atas perkara ini dan sekaligus mengakhiri sengketa berkaitan dengan objek tanah yang terjadi antara para pihak. Untuk itu, akta notaris memiliki kekuatan hukum yang dapat mempercepat proses pembuktian adanya hubungan hukum antara para pihak yang berperkara dan memiliki kekekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana yang ditentukan dalam kekekuatan pembuktian akta otentik. Kekuatan pembuktian akta otentik termasuk akta notaris menjadi dasar hukum yang paling menentukan dan menjamin kepastian hukum atas setiap hubungan hukum perdata.

Berkaitan dengan kasus perdata putusan Pengadilan Negeri Nomor 90/PDT.G/2016/PN NJK kasus tersebut diakhiri perdamaian antaran kedua belah pihak. Namun putusan perdamaian tersebut dikesampingkan dan tidak dipergunakan oleh para pihak dengan semestinya. Sehingga para pihak bersepakat dalam hal ini membuat akta perdamaian baru dihadapan Notaris dengan nomor akta 30 di buat dihadapan Notaris Sri Mulyani Notaris yang berkedudukan di Nganjuk. Berikut kasus posisi yang akan disajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut

Skema Kasus Perdata Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 39/PDT.G/2016/PN. Njk dan Akta Perdamaian Nomor 90



Skema : Penulis, 2017, diolah dari bahan hukum tersier, wawancara Pengadilan Negeri Nganjuk, BPN Kabupaten Nganjuk, dan Notaris Wilayah Kabupaten Nganjuk.

3.1.3 Analisis Kasus Perkata Perdata Putusan Nomor 90 / PDT.G / 2016 / PN.NJK

3.1.3.1 Kasus Posisi

a. Penggugat

- 1) Suwarniyanto, beralamat di Kelurahan Ploso, RT 08, RW 07, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya (Penggugat 1)
- 2) Dr. Sunarto, M. Si., beralamat di Kelurahan Ploso, RT 33 , RW 07, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya (Penggugat 2)
- 3) Dra. Mc. Wdyastuti beralamat di Desa Tulungrejo, Kecamatan Pare , Kabupaten Kediri (Penggugat 3)
- 4) Yudhi Prabowo, S.H., Beralamat di Jalan Jamsaren RT 11 RW 02, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri (Penggugat 4)
- 5) Dr. Beni Cahyo Kuncoro, beralamat di Kelurahan Jamsaren RT 11 RW 12, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri (Penggugat 5)
- 6) Oktaviani Tri Kanthi Handayani beralamat di Kelurahan Gedangan RT 06 RW 03 Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah (Penggugat 6)
- 7) Elistya Widyawati, beralamat di Kelurahan Burengan RT 04, RW 04, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri (Penggugat 7)
- 8) Lyana Novitasari, beralamat di Desa Sukorejo, Kecamatan Ngasem, Kabupaten Kediri (Penggugat 8)

b. Tergugat

- 1) Yusik Arianto, beralamat di Desa Sukorejo RT 001 RW001, Kecamatan Gurah, Kabupaten Kediri (tergugat 1)

- 2) H. Ainur Rofiq, S.H. beralamat di Jalan Panglima Sudirman, Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk (tergugat 2)
- 3) Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Nganjuk, beralamat di Jalan Dermojoyo, Kabupaten Nganjuk (tergugat 3)

3.1.3.2 Duduk Perkara

Para Penggugat adalah para ahli waris dari pasangan suami isteri yang bernama almarhum Soewardi Sastro Admojo dan almarhumah Soemilah. Yang semasa hidupnya pernikahan antara Soewardli Sastro Admojo dan Soemilah memiliki 5 (lima) orang anak kandung yang bernama Suwarniyanto (Penggugat 1), Tatiek Suharto, Sumiyah Tri Wulandari, Sunarto (Penggugat 2) dan Widyastuti (Penggugat 3). Yang dalam hal ini dari lima orang anak tersebut diatas telah meninggal dua orang yaitu almarhumah Tatiek Suharto dan almarhumah Sumiyah Tri Wulandari. Bahwa almarhumah Tatiek Suharto meninggalkan tiga orang anak yang bernama Yudhi Prabowo (Penggugat 4), Beni Cahyo Kuncoro (Penggugat 5) dan Oktaviana Tri Kanthi Handayani (penggugat 6). Sedangkan almarhumah Sumiyah Triwulandari meninggalkan dua orang anak yang bernama Elistya Widyawati (Penggugat 7) dan Lyana Novitasari (Penggugat 8)

Pasangan suami isteri Soewardi Sastro Admojo dan Soemilah selain meninggalkan keturunan sebagaimana disebutkan dalam huruf A tersebut diatas juga meninggalkan harta warisan yang berwujud 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Ganung, Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk yang tercatat dalam sertipikat hak milik nomor 424 tahun 1991 dengan batas-batas:

1. Tanah Milik Sri Bidaryati

2. Tanah Milik Santoso
3. Jalan Megantoro
4. Saluran air

Pada tanggal Tentang duduk perkara dalam Pengadilan Negeri Nganjuk dengan nomor perkara : 39/ Pdt.G/2016/PN. Njk. merupakan jual beli antara Soewardi Sastro Admojo sebagai penjual dan Tohom Edison Tampubolom sebagai pembeli dengan objek tanah sertipikat hak milik nomor 424 tahun 1991. Pada tanggal 09 Agustus 2002 Soewardi Sastro Admojo telah meninggal dunia. Pada tanggal 24 Januari 2014 tanpa seijin ahli waris dari almarhum Soewardi Sastro Admojo dan almarhumah Soemilah, tanah obyek sengketa dilakukan proses transaksi jual beli tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor: 16/I/2014 antara Pihak Penjual Soewardi Sastro Admojo dengan Pihak Pembeli Tohom Edison Tampubolom dihadapan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu H. Ainur Rofiq, S.H., (Tergugat II), yang selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk (Tergugat III) telah disahkan dalam sertipikat hak milik Nomor 424 Tahun 1991 (tanah obyek sengketa) terjadi perubahan pemilik dari nama Soewardi Sastro Admojo menjadi nama Tohom Edison Tampubolom.¹⁹

Penghadap yang menghadap Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu H. Ainur Rofiq, S.H., (Tergugat II) yang mengaku bemama Soewardi Sastro Admojo adalah bukan Soewardi Sastro Admojo yang sebenarnya, karena pada tanggal 09 Agustus 2002 Soewardi Sastro Admojo telah meninggal dunia.²⁰ Namun, sertifikat tersebut di jual kembali oleh Tohom Edison Tampubolon kepada

¹⁹Surat Gugatan Nomor 39/Pdt. G/2016/PN. Njk Tanggal 30 Agustus 2016, hlm 3

²⁰*Ibid*

Yusik Arianto (Tergugat 1). Sehingga, para ahli waris mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Nganjuk.

Pembacaan gugatan dilaksanakan pada tanggal 20 September 2016 dan dihadiri oleh seluruh pihak. Setelah pembacaan gugatan hakim memberi kesempatan para pihak untuk melakukan mediasi. Melalui proses mediasi para pihak sepakat mengadakan perdamaian, mereka memilih hakim mediator dari pengadilan, namun salah satu pihak dari Badan Pertanahan Wilayah Nganjuk tidak dihadirkan dalam melaksanakan mediasi tersebut.

Para pihak masih bersengketa dikarenakan salah satu pihak tidak dihadirkan dalam mediasi, sekalipun telah mendapat putusan perdamaian dari pengadilan. Sehingga para pihak melakukan perdamaian sekali lagi dihadapan notaris Sri Mulyani Notaris Wilayah Nganjuk. Namun diketehau bahwa sampai sekarang sengketa tersebut masih berlangsung, dikarenakan dalam akta perdamaian tidak memuat bagaimana objek sengketa tersebut akan dialihkan atau diserahkan pada tergugat.

3.1.3.3 Kewenangan Notaris Membuat Akta Perdamaian Para Pihak Yang Bersengketa Setelah Adanya Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 39/Pdt. G/2016/PN. Njk

Pada dasarnya perdamaian dilaksanakan atas dasar adanya itikad baik para pihak untuk mengakhiri suatu sengketa. Perdamaian tersebut menjadi solusi bagi para pihak dalam menyelesaikan sengketa, tanpa melalui jalur pengadilan. Perdamaian tersebut harus tertuang secara tertulis. Pembuatan kesepakatan perdamaian harus dilaksanakan secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa, hal tersebut bertujuan untuk dijadikan bukti apabila salah satu pihak mengingkari

kesepakatan perdamaian.

Makna tertulis sendiri dapat dilaksanakan dengan dibuatnya surat perdamaian yang di buat oleh para pihak sendiri dengan dibawah tangan, dan juga dapat dibuat oleh seorang notaris dengan dengan cara para pihak menghadap dan meminta notaris untuk menuangkan kekendak para pihak dalam akta perdamaian. Akta tersebut buat notaris dengan akta pihak (*partij acte*), para pihak menghadap pada seorang pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) dalam hal ini seorang notaris, kemudian memberitahukan dan menerangkan kemauan / kehendak mereka untuk mengadakan perjanjian perdamaian.

Selanjutnya meminta kepada notaris agar supaya kejadian tersebut di buatkan suatu akta, maka akta yang demikian itu adalah suatu akta yang dibuat dihadapan notaris itu. Perlu diperhatikan bahwa notaris bukan juru tulis bagi kliennya dan notaris perlu mengkaji apakah yang diminta para klien tidak bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, ketertiban umum.

Notaris dapat memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak, dengan maksud notaris tidak menjadi pihak didalamnya melainkan hanya memberikan saran ataupun memberikan solusi terbaik kepada para pihak yang bersengketa. Notaris bukanlah sebagai mediator yang dapat menjadi penengah dalam suatu sengketa. Mediator sendiri wajib memiliki sertifikat mediator. Notaris tidak dapat menjadi pihak dalam akta yang dibuatnya.

Namun menurut wawancara dengan Bapak Didik selaku Kepala Bagian Sub Seksi Hak Tanah dan Pendaftarn Tanah Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kabupaten Nganjuk bahwa pelaksanaan mediasi tidak menghadirkan pihak BPN selaku tergugat 3, sehingga ia berpendapat bahwa BPN tidak tunduk terhadap

putusan Pengadilan Negeri Nomor 39/PDT.G/2016/PN. NJK tersebut²¹. Blokir atas objek sengketa tetap terpasang meskipun sudah di putus dalam akta perdamaian bahwa BPN harus membuka blokir terhadap objek sengketa. Ia berpendapat bahwa putusan perdata menimbulkan ketidak pastian kepada pihak BPN, sehingga perlu diadakan perdamaian yang baru. Perdamaian tersebut tidak perlu diadakan melalui proses gugatan dipengadilan kembali melainkan perdamaian dibuat dihadapan notaris.

Pada kasus ini, akta perdamaian yang dibuat notaris Sri Mulyani, S.H. dibuat atas kesepakatan para pihak, sekalipun ada putusan perdamaian pengadilan yang telah disepakati para pihak. Kewenangan notaris dalam hal pembuatan akta otentik berupa akta perdamaian diatur dalam pasal 1851 KUHPperdata, Akta perdamaian pada umumnya di buat sebelum atau ketika pokok perkara disidangkan di pengadilan dan dituangkan dalam bentuk tulisan. kewenangan notaris merupakan kewenangan *Atribusi* yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Pengaturan akta perdamaian yang dibuat dihadapan Notaris setelah adanya putusan perdamaian pengadilan tidak diatur dalam Pasal 1851 KUHPperdata. Namun pada dasarnya akta perdamaian merupakan akta otentik, yang kewenangannya dapat dibuat oleh seorang Notaris. Selain itu, perdamaian lahir dari kesepakatan para pihak yang merupakan dari perjanjian. Sehingga akta perdamaian merupakan bagian dari kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik sekalipun telah ada putusan perdamaian pengadilan negeri.

²¹wawancara dengan Bapak Didik, S.H, M.H – Kepala Sub Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kabupaten Nganjuk pada tanggal 17 Mei 2017 jam 14.00 WIB

3.1.4 Tabel Hasil Penelitian Rumusan Masalah Hakikat Dan Pentingnya Akta Perdamaian Pada Perkara Perdata Di Pengadilan Terkait Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perdamaian

No	Rumusan Masalah	Analisis
1	Apa hakikat dan pentingnya akta perdamaian pada perkara perdata di pengadilan terkait kewenangan notaris dalam pembuatan akta perdamaian ?	<p>Berdasar teori kewenangan yang diatur dalam Undang- Undang Kewenangan Notaris membuat akta otentik diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris pasal 15 ayat (1),(2),(3) dan perdamaian diatur pada Pasal 1851 KUHPerdata, merupakan kewenangan atribusi diatur oleh peraturan perundangan, sehingga notaris memiliki kewenangan membuat akta perdamaian.</p> <p>Pentingnya akta perdamaian serta hakikat akta perdamaian dari hasil mediasi adalah kesepakatan untuk mengakhiri sengketa antar kedua belah pihak. Dengan adanya kesepakatan para pihak dapat menciptakan solusi, serta perdamaian tidak menentukan siapa yang menang dan siapa yang kalah. Perdamaian merupakan bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang dapat di capai dengan memenangkan kedua belah pihak (<i>win-win solution</i>). Kesepakatan tersebut di tuangkan dalam bentuk tulisan, dan bagi para pihak didalamnya wajib menaati isi dari akta perdamaian yang dibuat.</p> <p>Dalam perkara Perdata Nomor 90/PDT.G/2016/PN.NJK Notaris membuat akta setelah adanya putusan sehingga kewenangan notaris membuat akta tidak sesuai dengan pengaturan di Pasal 1851 KUHPerdata, namun pada dasarnya akta perdamaian dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak dan para pihak memilih untuk menundukkan diri pada akta perdamaian. Akta perdamaian dibuat berdasarkan itikad baik para pihak untuk saling berdamai. Selain itu akta perdamaian dibuat berdasarkan pasal 1338 ayat (1) dalam hal ini menggunakan asas kebebasan berkontrak. Selama tidak bertentangan dengan undang-undang, keteriban dan kesusilaan maka akta tersebut merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris.</p>

Tabel 1 : Penulis, 2017, Diolah dari bahan hukum primer dan sekunder.

3.2 Kekuatan Hukum Akta Perdamaian Yang dibuat dihadapan Notaris dengan Putusan Perdamaian Pengadilan

Setiap perdamaian hanya mengakhiri perselisihan-perselisihan yang termaktub didalamnya, baik para pihak merumuskan maksudnya dalam perkataan khusus atau umum, maupun maksud itu dapat disimpulkan sebagai akibat mutlak satu-satunya dari apa yang dituliskan. Dalam hal ini perdamaian hanya memuat satu kasus untuk satu penyelesaian, dimana tidak dibenarkan dalam satu perdamaian terdapat beberapa kasus, yang mana ujungnya juga tidak akan tercapai kesepakatan penuh antara pihak yang bersengketa, karena adanya pihak ketiga atau pihak lain yang masuk dalam perdamaian yang bukan pihak awal dari kasus sebenarnya.

Perdamaian dapat dilaksanakan melalui jalur pengadilan dengan prosedur gugatan dan/atau dilaksanakan diluar pengadilan tanpa melalui gugatan. Perdamaian diluar pengadilan dapat dilaksanakan dengan dibuatnya akta perdamaian yang dibuat dihadapan notaris. Namun akta perdamaian yang dibuat notaris tidak ada kewajiban dalam peraturan perundang-undangan untuk didaftarkan ke Pengadilan Negeri agar mempunyai kekuatan hukum tetap.

3.2.1 Kekuatan Hukum Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Berkaitan Dengan Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini diawali dengan perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi *conflict of interest*. Pihak yang dirugikan akan menyampaikan rasa ketidak puasanya kepada pihak kedua. Apabila pihak kedua dapat menanggapi dan memuaskan pihak

pertama maka selesailah konflik tersebut. Sebaliknya jika reaksi dari pihak kedua menunjukkan perbedaan pendapat atau memiliki nilai-nilai yang berbeda, maka terjadi apa yang dinamakan dengan sengketa.

Sengketa yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah, umumnya terjadi karena alasan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum salah satu pihak. Sehingga pihak yang dirugikan dapat mengajukan perkara gugatan ke pengadilan untuk menuntut haknya untuk dipenuhi. Menurut ketentuan Pasal 130 RIB, hakim sebelum memeriksa perkara perdata tersebut, harus berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak. Usaha tersebut dapat dilakukan sepanjang proses berjalan, juga dalam taraf banding oleh pengadilan tinggi.

Menurut Joni Emerson mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan bagi para pihak tetapi lebih berperan sebagai fasilitator demi terlaksananya dialog antara para pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.²²

3.2.1.1 Proses Mediasi Untuk Mencapai Perdamaian Bagi Para Pihak Yang Bersengketa

Mediasi pada umumnya dilakukan melalui suatu proses secara sukarela, atau mungkin didasarkan pada perjanjian atau pelaksanaan kewajiban (peraturan) atau perintah Pengadilan.²³ Berkenaan dengan proses mediasi di Pengadilan, ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) PERMA No. 1 Tahun 2016 menentukan, bahwa

”setiap hakim, mediator dan para pihak wajib mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi yang diatur dalam peraturan ini.”

²²Joni Emerson, *Op.Cit.*, hlm 48

²³Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006), hlm. 141.

Jadi, proses mediasi yang dilakukan di Pengadilan harus tunduk dan mengikuti aturan-aturan yang terdapat dalam PERMA No. 1 Tahun 2016.²⁴ Sedangkan proses mediasi yang dilakukan di luar Pengadilan tidak wajib atau harus tunduk mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi yang telah diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2016. Terkecuali hal-hal yang telah diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2016, misalnya ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 1 Tahun 2016 menegaskan, bahwa

“Peraturan Mahkamah Agung ini hanya berlaku untuk mediasi yang terkait dengan proses perkara di Pengadilan.”

Jadi aturan-aturan yang tercantum dalam PERMA No. 1 Tahun 2016 hanya untuk mediasi yang terkait dengan proses perkara di Pengadilan pada semua tingkat Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum dan Peradilan Agama. Prosedur mediasi yang diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2016 hanya berlaku untuk mediasi di Pengadilan saja.²⁵

Berhasil atau tidaknya mediasi tergantung dari proses yang dijalankan. Bila proses baik, tercapailah kesepakatan damai antara kedua belah pihak. Namun sebaliknya, proses yang tidak baik akan menjadikan mediasi gagal. Berikut tahapan-tahapan dalam proses mediasi yang diatur oleh PERMA No. 1 Tahun 2016:

3.2.1.1.1 Tahapan Pra Mediasi

Pada hari sidang yang telah ditentukan dan dihadiri kedua belah pihak untuk menempuh mediasi. Hakim melalui kuasa hukum atau langsung kepada para pihak, mendorong para pihak untuk berperan langsung atau aktif dalam proses mediasi. Kuasa hukum para pihak berkewajiban mendorong para pihak sendiri berperan

²⁴Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 105.

²⁵*Ibid.*, hlm. 106

langsung atau aktif dalam proses mediasi. Hakim wajib menjelaskan prosedur mediasi sesuai PERMA No. 1 Tahun 2016 ini kepada para pihak yang bersengketa.²⁶

Pada tahap pra mediasi mediator melakukan beberapa langkah antara lain, membangun kepercayaan diri, menghubungi para pihak, menggali dan memberikan informasi awal mediasi, fokus pada masa depan, mengoordinasikan pihak bertikai, mewaspadaikan perbedaan budaya, menentukan siapa yang hadir, menentukan tujuan pertemuan, kesepakatan waktu dan tempat serta menciptakan rasa aman bagi kedua belah pihak untuk bertemu dan membicarakan perselisihan mereka.

3.2.1.1.2 Tahap Pelaksanaan dan Hasil Akhir Mediasi

Tahap pelaksanaan mediasi adalah tahap di mana pihak-pihak yang bertikai sudah berhadapan satu sama lain dan memulai proses mediasi. Dalam tahap ini, terdapat beberapa langkah penting antara lain, sambutan pendahuluan mediator, presentasi dan pemaparan kisah para pihak, mengurutkan dan menjernihkan permasalahan, berdiskusi dan negosiasi masalah yang disepakati, menciptakan opsi-opsi, menemukan butir kesepakatan dan merumuskan keputusan, mencatat dan menuturkan kembali keputusan dan penutup mediasi.

Dalam waktu paling lama 5 hari kerja setelah para pihak menunjuk mediator yang disepakati, para pihak dapat menyerahkan resume perkara kepada satu sama lain dan kepada mediator.²⁷Selanjutnya mediator menentukan jadwal pertemuan, di mana para pihak dapat didampingi kuasa hukumnya. Proses mediasi pada dasarnya bersifat rahasia dan berlangsung paling lama 40 hari kerja sejak pemilihan atau

²⁶Pasal 17 Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

²⁷Pasal 24 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

penetapan penunjukan mediator²⁸ dan dapat diperpanjang paling lama 14 hari kerja sejak berakhir masa 40 hari tersebut dengan syarat bahwa kesepakatan akan tercapai.

Jika tercapai kesepakatan, para pihak dengan bantuan mediator wajib merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan ditandatangani oleh para pihak dan mediator.²⁹ Hakim kemudian mengukuhkan kesepakatan tersebut sebagai suatu akta perdamaian. Jika tidak menghasilkan kesepakatan, maka mediator menyampaikan secara tertulis bahwa proses mediasi gagal dan memberitahunya kepada hakim yang menyidangkan yang kemudian akan dilanjutkan pemeriksaan pokok perkara tersebut.³⁰

Pada dasarnya berdasarkan pasal 5 PERMA No.1 Tahun 2016 Mediator haruslah bersertifikat kecuali di wilayah Pengadilan tingkat pertama jika tidak ada Mediator terdaftar bersertifikat, Hakim tanpa sertifikat boleh menjadi Mediator dan sertifikat diperoleh dari pelatihan oleh lembaga yang terakreditasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia maka seorang notaris yang ingin menjadi mediator harus memiliki sertifikat dan mengikuti pelatihan dari lembaga yang terakreditasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia.³¹

Dari uraian di atas, terlihat betapa pentingnya dan menentukan peranan seorang mediator di dalam proses mediasi. Oleh karena itu, seorang mediator haruslah orang yang mempunyai *skill* dalam mediasi, tidak hanya pengetahuan dan penguasaan materi sengketa, tetapi juga teknik-teknik dan keterampilan serta

²⁸Pasal 24 ayat (3) merumuskan secara tertulis No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

²⁹Pasal 27 ayat (1) merumuskan secara tertulis No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

³⁰Pasal 32 ayat (1) merumuskan secara tertulis No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

³¹M. Yahya Harahap. *Op.Cit*, hlm 246

kemampuan psikologis dalam menyelesaikan masalah. Seorang mediator harus memiliki kemampuan untuk mendengar, bertanya, mengamati, mewawancari, konseling, dan negosiasi.³²

3.2.1.2 Kekuatan Hukum Yang Melekat Pada Putusan Akta Perdamaian

Kekuatan hukum apa saja yang melekat pada putusan perdamaian diatur dalam pasal 1858 KUHPerdara dan Pasal 130 ayat (1) dan (2) HIR. Terdapat 3 point terkait kekuatan hukum yang melekat dalam putusan akta perdamaian, yaitu sebagai berikut

1. Disamakan Kekuatannya dengan Putusan yang Berkekuatan Hukum tetap

Menurut Pasal 1858 ayat (1) KUHPerdara, perdamaian di antara pihak, sama kekuatannya seperti putusan hakim yang penghabisan³³. Hal ini pun ditegaskan pada kalimat terakhir Pasal 130 ayat (2) HIR, bahwa putusan akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Sifat kekuatan yang demikian merupakan penyimpangan dari ketentuan *konvensional*. Secara umum suatu putusan baru memiliki kekuatan hukum tetap, apabila terhadapnya sudah tertutup upaya hukum. Biasanya agar suatu putusan memiliki kekuatan yang demikian, apabila telah ditempuh upaya banding dan kasasi.

Namun terhadap putusan akta perdamaian, undang-undang sendiri yang melekatkan kekuatan itu secara langsung kepadanya. Segera setelah putusan diucapkan langsung secara *inheren* pada dirinya berkekuatan

³²*Ibid*, hlm 247

³³Soedharyo Soimin, *Op.Cit*, hlm 458

hukum tetap, sehingga akta perdamaian itu mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap

2. Mempunyai Kekuatan Eksekutorial

Penegasan ini disebut dalam Pasal 130 ayat (2) HIR. Kalimat terakhir pasal tersebut menegaskan, putusan akta perdamaian:

- a. *berkekuatan sebagai putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan tetap, dan*
- b. *juga berkekuatan eksekutorial (executorial kracht) sebagaimana halnya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.*

Sesaat setelah putusan dijatuhkan, langsung melekat kekuatan eksekutorial padanya. Apabila salah satu pihak tidak menaati atau melaksanakan pemenuhan yang ditentukan dalam perjanjian secara sukarela³⁴:

1. dapat diminta eksekusi kepada PN,
2. atas permintaan itu Ketua PN menjalankan eksekusi sesuai dengan Pasal 195 HIR.

Hal itu sejalan dengan amar putusan akta perdamaian yang menghukum para pihak untuk menaati perjanjian perdamaian yang mereka sepakati. Jadi, dalam putusan tercantum amar kondemnator (*condemnation*), sehingga apabila putusan tidak ditaati dan dipenuhi secara sukarela, dapat dipaksakan pemenuhannya melalui eksekusi oleh pengadilan.

³⁴M Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm 280

3. Putusan Akta Perdamaian Tidak Dapat Dibanding

Hal itu ditegaskan dalam Pasal 130 ayat (3) HIR. Putusan akta perdamaian tidak dapat dibanding. Dengan kata lain, terhadap putusan tersebut tertutup upaya hukum (banding dan kasasi). Larangan itu sejalan dengan ketentuan yang mempersamakan kekuatannya sebagai putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Bukankah terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap, telah berakhir segala upaya hukum? Demikian halnya dengan putusan akta perdamaian, selain dipersamakan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, undang-undang sendiri yang menegaskan, bahwa terhadapnya tidak bisa diajukan banding. Hal itu pun ditegaskan dalam Putusan MA No. 1038 K/Sip/1973,24 bahwa terhadap putusan perdamaian tidak mungkin diajukan permohonan banding. Kenapa tidak dapat diajukan banding, dijelaskan dalam Putusan MA No. 975 K/Sip/197325 yang mengatakan, berdasarkan Pasal 154 RBG/130 HIR, putusan perdamaian atau *acte van vergelijik*, merupakan suatu putusan yang tertinggi, tidak ada upaya banding dan kasasi terhadapnya. Itu sebabnya secara teknis dan yuridis dikatakan, putusan akta perdamaian (*acte van vergelijik*) dengan sendirinya melekat kekuatan eksekutorial sebagaimana layaknya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Memperhatikan kekuatan yang langsung melekat pada putusan akta perdamaian penyelesaian perkara melalui sistem ini sangat efektif dan efisien. Segala upaya hukum tertutup, sehingga dapat langsung diminta eksekusi apabila satu pihak ingkar memenuhi perjanjian secara sukarela.

3.2.2 Kekuatan Hukum Akta Perdamaian Yang Dibuat Dihadapan Notaris

Dalam praktek di masyarakat, eksistensi notaris dalam pembentukan hukum tercermin dari partisipasi Notaris sebagai mediator dalam berbagai perselisihan antar pihak selama para pihaknya itu merupakan kliennya dalam urusan keperdataan. Meski tugas utama notaris adalah membuat atau mencatatkan kejadian secara otentik, keikutsertaan peran Notaris lebih dari yang diatur didalam undang-undang khususnya sebagai mediator dalam perbedaan pandangan terhadap sesuatu dalam hubungan hukum antar dua kliennya menjadi sangat memungkinkan. Bagi pihak yang membuat suatu perjanjian dihadapan Notaris, apabila terjadi suatu konflik atau sengketa yang berhubungan dengan akta tersebut, maka biasanya orang pertama yang diminta nasihat adalah Notaris yang bersangkutan.

Dalam prakteknya suatu perjanjian perdamaian adalah merupakan suatu akta, karena perjanjian tersebut sengaja dibuat oleh pihak-pihak yang bersangkutan untuk dijadikan alat bukti dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa, untuk itu perjanjian perdamaian haruslah memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Akta perdamaian dalam bentuk akta otentik

Suatu perjanjian perdamaian yang dibuat dalam bentuk akta otentik memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut, Akta itu harus dibuat “ di hadapan “ seorang pejabat umum. Kata “ dihadapan “ menunjukkan bahwa akta tersebut digolongkan ke dalam akta partij (*partij akten*), dan pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris. Dalam akta partij, pihak-pihak yang terlibat dalam suatu sengketa telah setuju untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan dan telah berhasil mencapai suatu kesepakatan tertentu, kemudian mereka datang ke Notaris untuk membuat suatu perjanjian perdamaian yang dituangkan dalam bentuk akta otentik.

2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik dalam bentuk menurut undang-undang harus memenuhi formalitas tertentu. Dalam praktek notariat, bentuk tertentu dari Notaris yang lazim dipergunakan terdiri dari tiga bagian yaitu³⁵ :

a. Kepala Akta ;

Terdiri dari judul akta, hari dan tanggal akta, nama notaris, tempat kedudukannya, serta komparisi (nama para penghadap, jabatan dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil/kuasa dari orang lain beserta atas kekuasaan apa ia bertindak, sebagai wali atau kuasa).

b. Badan Akta ;

Menyebutkan ketentuan atau perjanjian apa saja yang dikehendaki oleh para penghadap sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Badan akta terdiri dari *premise* (keterangan pendahuluan yang disampaikan oleh para penghadap, dalam hal mengenai akta perjanjian damai ini, dijelaskan mengenai adanya sengketa dan keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu) dan klausul-klausul (biasanya dituangkan dalam bentuk pasal-pasal yang berisikan mengenai kesepakatan yang harus dipatuhi oleh para pihak). Klausul-klausul tersebut berupa :

1. Sepakat untuk mengakhiri sengketa

³⁵Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

2. Penyerahan objek yang disengketakan
 3. Sanksi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi
 4. Pembebanan biaya pembuatan akta perdamaian
- c. Akhir Akta / Penutup.

Merupakan suatu bentuk yang memuat tempat dimana akta itu dibuat dan diresmikan serta menyebut nama, jabatan dan tempat tinggal para saksi pelengkap yang menyaksikan pembuatan akta tersebut (saksi instrumentair). Selanjutnya di bagian penutup ini disebutkan bahwa akta itu dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, dan setelah itu ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris.

3. Notaris tersebut harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Seorang notaris hanya berwenang membuat akta yang memang ditugaskan kepadanya, karena tidak semua akta dapat dibuat oleh notaris. Wewenang untuk membuat suatu akta perjanjian perdamaian memang ada di tangan seorang notaris, karena pejabat umum lainnya tidak diperbolehkan untuk membuat akta tersebut. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk dirinya sendiri, isteri atau suaminya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari notaris itu sendiri dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga. Selain itu seorang notaris hanya berwenang untuk membuat akta di dalam daerah yang ditentukan baginya sepanjang ia masih memegang jabatannya sebagai notaris.

Agar perjanjian perdamaian memenuhi ketentuan hukum harus Memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, yaitu tentang sahnya suatu perjanjian, berikut penulis jelaskan tentang pengertian perjanjian dan memenuhi Pasal 1851 ayat (2)

KUHPerdara, menentukan perjanjian perdamaian dibuat secara tertulis.³⁶ Sebagai suatu akta yang otentik maka akta perdamaian yang dibuat dihadapan notaris itu memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap. Bukti lengkap ialah bukti yang sedemikian sehingga hakim memperoleh kepastian yang cukup (*genoegzaam*) untuk mengabdikan akibat hukum yang dituntut oleh penggugat, tanpa mengurangi kemungkinan ada bukti tentang kebalikannya. Untuk itu, akta notaris perdamaian notaris adalah akta otentik yang memiliki ketiga jenis pembuktian, yaitu:³⁷

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta otentik merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik atau dalam bahasa latinnya adalah *acta publica probant sesse ipsa* artinya jika dilihat dari luar atau lahirnya sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.³⁸ Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik.

Kemampuan ini menurut Pasal 1875 KUHPerdara tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan, akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu. Apabila sesuatu akta

³⁶Subekti, *Op.Cit*, hlm.177-178.

³⁷GHS Lumban, *Op.Cit*, 55-59.

³⁸Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 123.

kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu bukan akta otentik.

Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian lahiriah ini, yang merupakan pembuktian lengkap dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya maka akta partij dan akta pejabat dalam hal ini adalah sama. Suatu akta yang dari luar kelihatannya sebagai akta otentik, berlaku sebagai akta otentik terhadap setiap orang, tanda tangan dari pejabat yang bersangkutan (notaris) diterima sebagai sah. Kekuatan pembuktian lahiriah ini tidak ada pada akta di bawah tangan. Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lain, jika ada yang menilai suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.³⁹

2. Kekuatan Pembuktian Formal (*Formele bewijskracht*)

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam kata sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuktian akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul atau waktu menghadap, dan identitas dari para pihak yang menghadap *comparanten*, paraf dan tanda tangan para

³⁹Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 116.

pihak/penghadap, saksi serta notaris, demikian juga tempat di mana akta itu dibuat, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris.⁴⁰ Untuk itu, jika terdapat pihak yang memperlakukan aspek formal dari akta tersebut maka pihak tersebut harus dapat membuktikan ketidak benaran tersebut. Jika tidak mampu membuktikan ketidak benaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

3. Kekuatan Pembuktian Materil (*Materiele bewijskracht*)

Sepanjang yang menyangkut dengan kekuatan pembuktian material dari suatu akta otentik, terdapat perbedaan antara keterangan dari notaris yang dicantumkan dalam akta itu dan keterangan dari para pihak yang tercantum didalamnya. Tidak hanya kenyataan, bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya atau yang dinamakan "*prevue preconstituee*", akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Akta notaris sebagai akta otentik memiliki kekuatan bukti yang lengkap atau sempurna dan memiliki kekuatan mengikat, serta telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat bukti lain dalam suatu sengketa perdata. Menurut Pasal 1870 KUHPerdara bahwa suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang yang mendapatkan haknya dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Akta otentik merupakan suatu bukti yang

⁴⁰*Ibid*, hlm. 117.

mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan.

Akta perdamaian notaris sebagai akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Akta otentik itu tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis disitu, tetapi juga bahwa apa yang diterangkan itu adalah benar.⁴¹Notaris diberi wewenang untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak atau pihak-pihak yang sengaja datang kehadapn notaris untuk mengkonstatir keterangan itu dalam suatu akta otentik, dan agar akta yang dibuatnya itu memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahannya.⁴² Untuk itu, notaris wajib memenuhi semua ketentuan-ketentuan jabatan notaris dan peraturan-peraturan lainnya karena notaris bukan juru tulis semata-mata. Dengan demikian, notaris wajib mengaji apakah yang diinginkan penghadap untuk dinyatakan dalam akta otentik, tidak bertentangan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan aturan hukum yang berlaku bagi akta otentik.

Akta perdamaian yang dibuat di hadapan notaris mempunyai kekuatan seperti suatu putusan hakim yang biasa yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht vangewijsde*), namun hal tersebut notaris wajib mendaftarkan nya dalam pengadilan melalui proses gugatan. Selama akta perdamaian yang dibuat dihadapan notaris tidak di daftarkan di pengadilan maka akta perdamaian tersebut

⁴¹R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2016), hlm. 27.

⁴²Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 121.

masih dalam bentuk perjanjian saja yang mengikat para pihak yang membuatnya. Berkaitan dengan eksekusi dan/atau penyerahan objek sengketa bersifat sukarela bagi salah satu pihak yang diwajibkan menyerahkan objek sengketa tersebut.

3.2.2.1 Analisis Akta Perdamaian yang dibuat dihadapan Notaris Nomor 90

Akta Perdamaian Nomor 90 di buat dihadapan Notaris Sri Mulyani, S.H. pada Tanggal 21 desember 216 di Kabupaten Nganjuk dengan Para Pihak :

- a. Pihak Pertama, Benny Cahyo Kuncoro (penggugat 1) bertindak selaku Kuasa dari :
 1. Suwarniyanto (penggugat 2)
 2. Widyastuti (penggugat 3)
 3. Yudhi Prabowo (penggugat 4)
 4. Oktaviana Tri Kanti Handayanti (penggugat 5)
 5. Elistya Widyawati (penggugat 6)
 6. Lyana Novitasari (penggugat 7)
- b. Pihak Kedua :
 1. Yusik Arianto (Tergugat 1)
 2. Ainur Rofiq (Notaris Selaku tergugat 2)
 3. Didik Suryo wisono (selaku perwakilan dari BPN Nganjuk dalam hal ini sebagai tergugat 3)

Akta perdamaian dibuat berdasar pada pasal 38 UUJN terdiri dari awal akta, badan akta dan penutup akta. Akta perdamaian juga harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu cakap dan wenang, sepakat, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Selain itu, perdamaian yang di buat notaris berdasar pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Akta

perdamaian berlaku layaknya undang-undang bagi mereka yang bersepakat membuatnya.

Pasal 38 ayat (2) UUJN, diatur mengenai awal akta yang terdiri dari judul akta dalam perjanjian ini judul akta yang dibuat notaris adalah akta perdamaian. Selanjutnya, nomor akta, jam, hari bulan dan tahun dibuatnya akta perdamaian tanggal 21 Desember 2016 jam 13.00 WIB. Pada awal akta juga disebutkan nama lengkap notaris dan kedudukan notaris, hal ini menjadi dasar kewenangan notaris menjalankan wewenangnya untuk melakukan perbuatan hukum. Pada pasal 19 ayat (3) UUJN, disebutkan bahwa Notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan diluar tempat kedudukan, oleh karena itu setiap awal akta menyebutkan kedudukan notaris berkaitan dengan kewenangan jabatan notaris.

Pasal 38 ayat (3) UUJN diatur mengenai Komparisi akta yang memuat para penghadap yang menjadi pihak didalam akta yang dibuat oleh notaris. Akta perdamaian Nomor 90 memuat dua (2) Pihak, diantaranya Pihak Pertama yang di beri kuasa oleh para penggugat, dan Pihak kedua dari para tergugat. Identitas para pihak harus disebutkan secara jelas sesuai dengan nomor identitas se sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP).

Pada badan akta disebutkan kehendak para pihak, di dalam akta ini memuat beberapa poin yaitu

1. Objek sengketa

Pada akta perdamaian yang dibuat dihadapan notaris hanya disebutkan objek sengketa saja, Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 424/Kelurahan Ganungkidul, seluas 771 m² (tujuh ratus tujuh

puluh satu meter persegi), seperti diuraikan dalam gambar situasi tanggal empatbelas (14) Februari tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh satu (1991), nomor 707/1991.

Berkaitan dengan pihak yang mana yang memiliki hak untuk menerima objek sengketa tersebut tidak disebutkan didalam akta ini. Namun didalam putusan perdamaian pengadilan bahwa objek sengketa tersebut akan dijual kepada salah satu penggugat. Sehingga akta perdamaian tersebut tidak berdasar pada putusan perdamaian yang ada terlebih dahulu dari akta perdamaian yang dibuat dihadapan notaris

2. Mengakhiri sengketa

Kesepakatan untuk berdamai di tuangkan didalam akta ini bahwa para pihak baik tergugat maupun penggugat sepakat untuk mengakhiri gugata dengan perdamaian. Bahwa setelah ditandatangani akta tersebut pihak penggugat tidak akan menggugat Yusik arianto sebagai tergugat 1, Notaris Ainur Rofiq sebagai Notaris/PPAT, Didik Suryo Wisono, Marsudi Sulistyو Widodo, dan Budi Utomo perwakilan dari BPN Kabupaten Nganjuk.

3. Biaya Pembuatan Akta

Biaya Pembuatan akta perdamaian dihadapan Notaris ditanggung oleh Pihak tergugat 1. Dalam hal ini pembayaran biaya notaris adalah kesepakatan para pihak.

Pada bagian akhir akta perdamaian terdapat uraian terkait pembacaan akta, selanjutnya diuraikan identitas saksi-saksi akta. Saksi akta dalam akta perdamaian ini merupakan pegawai dari notaris. Para pihak diperkenankan membawa saksi

akta, namun pada umumnya saksi akta adalah pegawai notaris itu sendiri. Setelah akta dibuat dan dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris.

Akta perdamaian nomor 90 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Mulyani di buat untuk menyelesaikan sengketa perkara nomor 30/PDT.G/2016/PN. Njk, namun akta ini tidak berdasarkan isi dari putusan tersebut. Akta perdamaian tersebut dibuat untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak dari BPN Kabupaten Nganjuk yang tidak ikut dalam mediasi di Pengadilan. Pada dasarnya akta perdamaian ini harus berdasarkan putusan perdamaian yang telah terlebih dahulu ada, sehingga antara putusan perdamaian dan akta perdamaian tersebut saling berhubungan. Pada akta perdamaian ini juga notaris harus membuat klausul mengenai objek sengketa akan diberikan kepihak yang disepakati. Sehingga akta tersebut dapat menjadi dasar untuk PPAT membuatkan akta peralihan hak atas tanah. Didalam akta ini kompensasi terhadap pihak kedua, tidak disebutkan sesuai dengan putusan perdamaian, sehingga akta tersebut tidak dapat menjadi dasar untuk pihak kedua meminta kompensasi kepada pihak pertama sesuai dengan putusan perdamaian sebelumnya.

Berdasar pada Pasal 41 Perkaban Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Tanah⁴³ dan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan⁴⁴, akta perdamaian yang dibuat diluar pengadilan didaftarkan pengadilan melalui proses gugatan untuk memperoleh kekuatan hukum yang mengikat. Jadi, akta perdamaian yang di buat dihadapan Notaris tidak

⁴³Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016

⁴⁴Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 175

mempunyai kekuatan eksekutorial layaknya putusan perdamaian di Pengadilan, sehingga eksekusi terhadap objek sengketa harus dilaksanakan secara sukarela oleh para pihak.

3.2.3 Tabel Hasil Penelitian Rumusan Masalah Kekuatan Hukum Akta Perdamaian Yang dibuat dihadapan Notaris dengan Putusan Perdamaian Pengadilan

No	Rumusan Masalah	Analisis
1	Bagaimana kekuatan hukum suatu akta perdamaian yang dibuat oleh notaris dan putusan akta perdamaian pengadilan dalam sengketa jual beli hak atas tanah ?	<p>Berdasar pada teori kepastian hukum Kekuatan hukum yang melekat pada putusan perdamaian diatur dalam pasal 1858 KUHPerdara dan Pasal 130 ayat (1) dan (2) HIR. Terdapat 3 point terkait kekuatan hukum yang melekat dalam putusan akta perdamaian.</p> <p>Terdapat 3 point terkait kekuatan hukum yang melekat dalam putusan akta perdamaian, yaitu sebagai berikut</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Disamakan Kekuatannya dengan Putusan yang Berkekuatan Hukum tetap 2.Mempunyai Kekuatan Eksekutorial 3.Putusan Akta Perdamaian Tidak Dapat Dibanding <p>Berdasar pada teori perjanjian Akta perdamaian yang dibuat di hadapan notaris mempunyai kekuatan seperti suatu putusan hakim yang biasa yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht vangewijsde), namun hal tersebut notaris wajib mendaftarkan nya dalam pengadilan melalui proses gugatan . selama akta perdamaian yang dibuat dihadapan notaris tidak di daftarkan di pengadilan maka akta perdamaian tersebut masih dalam bentuk perjanjian saja yang mengikat para pihak yang membuatnya. Berkaitan dengan eksekusi dan/atau penyerahan objek sengketa bersifat sukarela bagi salah satu pihak yang diwajibkan menyerahkan objek sengketa tersebut.</p> <p>Agar perjanjian perdamaian memenuhi ketentuan hukum harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, yaitu tentang sahnya suatu perjanjian. Akta notaris perdamaian notaris adalah akta otentik yang memiliki ketiga jenis pembuktian, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah 2. Kekuatan Pembuktian Formal 3. Kekuatan Pembuktian Materil

Tabel 2 : Penulis, , 2017, Diolah dari bahan hukum primer dan sekunder.