

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum,¹ maka seluruh sendi kehidupan dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada dan tidak boleh menyimpang pada norma-norma hukum yang berlaku di Indonesia.² Menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan dalam lalu lintas hukum pada umumnya memerlukan alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.³ Notaris merupakan jabatan yang menjalankan profesi di bidang hukum yang terkait erat dengan pembuatan alat bukti berupa akta. Jabatan Notaris kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.⁴

Undang-Undang Jabatan Notaris sebagaimana yang diatur pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disingkat UUJN), landasan sosiologis adanya Notaris pada dasarnya adalah adanya kebutuhan masyarakat yang meningkat terhadap jasa Notaris, dalam berbagai hubungan bisnis perbankan, pertanahan, pembangunan, sosial di

¹ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

² Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 1.

³ *Ibid.*, hlm. 7.

⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 14.

segala bidang yang terjadi di Negara Republik Indonesia. Dengan demikian Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.

Pasal 1 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Terminologi berwenang (*bevoegd*) berhubungan dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.⁵ Pasal 15 ayat (1) UUJN menyebutkan Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Ada dua macam atau golongan akta Notaris, yaitu :⁶

1. Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris biasa disebut dengan istilah akta *relaas* atau berita acara;
2. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris biasa disebut dengan istilah akta pihak atau akta *partij*.

⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press Yogyakarta, 2009, hlm. 14.

⁶ Habib Adjie, *Op., cit.*, hlm. 1.

Akta *relaas* memuat uraian secara autentik mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksiakan oleh notaris.⁷ Akta *partij* adalah Akta yang dibuat dihadapan notaris yang memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris.⁸

Notaris dalam hal ini akan memberikan bantuan kepada para pihak yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.⁹ Namun, suatu perjanjian tidak selalu dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.¹⁰

Akta otentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai pejabat umum mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya berupa :¹¹

1. Sebagai bukti para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang telah tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti pada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting pada setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

⁷ *Ibid.*, hlm. 45.

⁸ *Ibid.*,

⁹ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, Op., cit.*, hlm. 1.

¹⁰ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 2005, hlm. 5.

¹¹ Salim, HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 43.

Melalui akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya perselisihan. Walaupun perselisihan tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian perselisihan tersebut, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Suatu akta adalah otentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Otentisitas dari akta Notaris bersumber dari ketentuan Pasal 1 UUJN, dimana Notaris dijadikan sebagai “pejabat umum”, sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta autentik.

Selain membuat akta autentik, notaris juga memiliki kewenangan yang sedemikian penting untuk memberikan penyuluhan hukum serta memberikan informasi sehubungan dengan pembuatan akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf e UUJN. Notaris dalam membuat alat bukti tertulis berupa akta autentik, terlebih dahulu mendengarkan dan mencatat kehendak dari para pihak atau penghadap untuk dinyatakan dalam akta yang dibuat oleh dan dihadapannya sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

Mengenai kewenangan notaris sebagai penasihat hukum (*legal advisor*) tersebut bisa diartikan notaris tidak pasif atau berperan sebagai “*dictaphone*” yang hanya menerima begitu saja apa yang diminta oleh pihak-pihak untuk dituangkan kedalam akta, tetapi juga harus berperan aktif dengan membuat penilaian terhadap isi dari akta yang dimintakan dan tidak perlu ragu untuk

menyatakan keberatan atau menolak atau jika kepentingan pihak yang memintanya tidak sesuai dengan kelayakan serta bertentangan dengan undang-undang.¹²

Tanah dan bangunan merupakan benda tak bergerak yang telah menjadi kebutuhan mendasar dalam kehidupan manusia. Tanah dapat difungsikan sebagai tempat mendirikan rumah tinggal, tempat usaha ataupun sebagai sarana investasi. Hak atas tanah dapat diperoleh dari berbagai cara, salah satunya diperoleh melalui jual beli. Jual beli pada prinsipnya merupakan suatu perjanjian, perjanjian yang nantinya akan berujung kepada penyerahan (*levering*) atas benda tidak bergerak yakni tanah dan tunduk pada beberapa peraturan tersendiri terutama peralihan hak dan pendaftaran haknya.¹³

Lazimnya, jual beli atas tanah dilakukan melalui mekanisme Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) yang berwenang. AJB dapat dilakukan apabila semua persyaratan jual beli sudah terlengkapi, seperti pembayaran jual beli telah lunas dan diterima penjual dari pembeli serta penyerahan fisik atas tanah dibarengi dengan peralihan hak milik sebagaimana dicatat dan didaftarkan dalam buku tanah yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional. Namun untuk melakukan jual beli melalui mekanisme AJB, terdapat beberapa syarat yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan untuk dipenuhi baik oleh pihak penjual ataupun pembeli. Selain hal-hal yang dipersyaratkan undang-undang, pada umumnya persyaratan lainnya

¹² A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010, hlm. 3.

¹³ Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 181.

yang sering timbul dalam pelaksanaan AJB adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan disisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

PPJB menurut R. Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁴

Perjanjian bernama dalam Bahasa Belanda (*benoemd overeenkomst*) atau perjanjian khusus adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri. Perjanjian tersebut diberi nama oleh pembuat undang-undang dan merupakan perjanjian yang sering di temui di masyarakat. Secara garis besar, perjanjian yang diatur/dikenal di dalam KUHPerdara adalah sebagai berikut perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian. Dalam teori ilmu hukum, perjanjian-perjanjian diatas disebut dengan perjanjian *nominaat*. Dasar hukum perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII Buku ke Tiga KUHPerdara.

¹⁴ Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004, hlm. 57.

Perjanjian tidak bernama, adalah perjanjian-perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus di dalam Undang-Undang, karena tidak diatur dalam KUHPerdota dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Lahirnya perjanjian ini didalam prakteknya adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mengadakan perjanjian atau *partij otonomi*. Tentang perjanjian tidak bernama diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdota, yaitu yang berbunyi “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain”.

Prinsipnya suatu PPJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdota) tentang Perikatan. Pasal 1313 KUHPerdota memberikan rumusan tentang Perjanjian yaitu “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian itu mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Namun, dalam prakteknya sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah dihadapan notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pengikatan dari

maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.¹⁵

PPJB tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris baik untuk tanah yang sudah memiliki sertipikat maupun tanah yang belum memiliki sertipikat. Pasal 15 ayat (1) UUJN menjelaskan bahwa notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undang dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

PPJB adalah perbuatan hukum awal yang mendahului sebelum dilakukannya jual beli. Sehingga, ketentuan PPJB berbeda dengan AJB. Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta PPJB tetapi tidak berwenang untuk membuat AJB, karena kewenangan membuat AJB ada pada PPAT.¹⁶ PPJB dalam prakteknya dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh notaris, sehingga PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Akta otentik akan memberikan kepastian dan perlindungan hukum sehingga akta PPJB dapat dijadikan alat bukti yang sempurna sehingga dapat menjamin hak dan kewajiban para pihak.

¹⁵ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 12.

¹⁶ Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009, hlm. 9.

Ketertarikan penulis mengangkat judul ini yaitu adanya perselisihan antara para pihak dalam pelaksanaan PPJB yang terjadi karena adanya kelalaian oleh pembeli kepada penjual berkaitan dengan proses keterlambatan pembayaran yang belum dibayar lunas kepada penjual sehingga mengakibatkan pembeli wanprestasi dan dalam hal ini dapat merugikan penjual.

Contoh kasus yang terjadi di Kota Pekanbaru terhadap perselisihan para pihak yang membuat Akta PPJB. Dalam Akta PPJB Nomor 12 yang dibuat dihadapan Notaris Rina Hamzah, para pihak sepakat untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan dan untuk itu Pihak Pertama selaku penjual dan Pihak kedua selaku pembeli. Bahwa mengenai hal tersebut kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan pengikatan jual beli terlebih dahulu. Perjanjian yang dituangkan dalam Akta PPJB Nomor 12, memuat kesepakatan para pihak dalam melakukan jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 01741 seluas 148 M² dan bangunan yang berada diatasnya. Para pihak sepakat mengenai pembayaran dengan cara pihak kedua membayar *booking fee* sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sebelum penanda tangan akta dan melakukan pembayaran *down payment* (DP) sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dibayarkan oleh pihak kedua saat penanda tangan akta PPJB Nomor 12. Kekurangan Pembayaran sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan. Seiring berjalannya Akta PPJB Nomor 12 yang dibuat dihadapan Notaris Rina Hamzah di Kota Pekanbaru, setelah 6 bulan dari penanda tangan Akta pihak kedua belum melakukan pembayaran kepada pihak pertama dan telah

memberikan toleransi keterlambatan yang lebih dari pada kesepakatan yang ada dalam Akta PPJB Nomor 12. Pihak pertama yang dirugikan atas wanprestasi pihak kedua meminta bantuan kepada Notaris untuk dapat memberikan nasehat hukum terhadap perselisihan antara kedua belah pihak.

Dalam praktek di masyarakat, eksistensi notaris dalam pembentukan hukum tercermin dari partisipasi Notaris sebagai penasehat dan memberikan konsultan hukum dalam berbagai perselisihan antar pihak selama para pihaknya itu merupakan kliennya dalam urusan keperdataan. Bagi pihak yang membuat suatu perjanjian dihadapan Notaris, apabila terjadi suatu perselisihan yang berhubungan dengan akta tersebut, maka biasanya orang pertama yang diminta nasihat adalah Notaris yang bersangkutan.

Meski tidak diatur dalam undang-undang secara khusus tentang peran Notaris sebagai konsultan hukum, namun hal ini juga bukanlah sesuatu yang melanggar aturan, seperti yang terdapat dalam UUJN :

1. Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN menyatakan “Notaris berwenang pula memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta”.
2. Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN menyatakan “bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum”.
3. Pasal 3 ayat (6) Kode Etik Notaris menyatakan “Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara”.
4. Selain itu, dalam teks pidato sambutan Presiden Republik Indonesia pada peresmian pembukaan Kongres XV Ikatan Notaris Indonesia pada tanggal 4 Nopember 1993 di Istana Negara mengemukakan bahwa “Kita semua berharap agar para Notaris tidak sekedar mencatat dan melegalisir perbuatan hukum dari pihak-pihak yang bersangkutan. Apabila masih ada beda pendapat diantara para pihak-pihak yang bersangkutan, maka para Notaris diharapkan secara aktif membantu mencari pemecahan yang adil dan benar, yang dapat diterima semua pihak. Untuk itu jelas sekali bahwa para notaris harus memiliki integritas dan modal pribadi yang tinggi”.

Dari penjelasan pasal diatas, sangat jelas memberikan dasar hukum bahwa notaris dapat dijadikan sebagai salah satu pilihan sebagai penasehat atau konsultan hukum dalam penyelesaian perselisihan diluar pengadilan yang telah diberikan suatu amanah untuk membantu masyarakat guna menyelesaikan perselisihan yang terjadi di tengah tengah pergaulan masyarakat mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Peran Notaris sebagai pihak yang bersifat netral sangat mungkin dilakukan mengingat Notaris tersebut sangat memahami permasalahan yang terjadi antara pihak yang berselisih yang merupakan kliennya. Keuntungan lainnya adalah akan lebih mudah menemukan jalan keluar permasalahan karena Notaris memahami arah penyelesaian yang akan dipilih, hal ini disebabkan karena Notaris tersebut sebagai pembuat akta perjanjian para pihak, sehingga ia sangat memahami inti dan konteks permasalahan yang sedang terjadi. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Peran Notaris Dalam Penyelesaian Perselisihan Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat Para Pihak Dihadapannya”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, rumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana peran notaris dalam penyelesaian perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat para pihak dihadapannya ?

2. Bagaimana kekuatan hukum perdamaian yang dilakukan oleh para pihak dihadapan notaris terkait perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ?

C. Tujuan Penelitian

Beranjak dari rumusan masalah penelitian di atas, tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui peran notaris dalam penyelesaian perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat para pihak dihadapannya.
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum perdamaian yang dilakukan oleh para pihak dihadapan notaris terkait perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

D. Manfaat Penelitian

Dengan tercapainya tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas, maka hasil penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat secara praktis maupun manfaat teoritis antara lain sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis :
 - a) Menerapkan teori-teori yang di dapat dalam perkuliahan di Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang dan menghubungkannya dalam kenyataan yang ada dalam masyarakat.
 - b) Menambah pengetahuan dan literatur dibidang Kenotariatan yang dapat dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum.

c) Sebagai sarana dalam mengembangkan wacana dan pemikiran sebagai mahasiswa dalam bentuk karya ilmiah bagi Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang.

2. Manfaat Praktis :

- a) Menjadi masukan sekaligus kritikan terhadap peran notaris dalam penyelesaian perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
- b) Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang di dapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek dilapangan.
- c) Untuk memenuhi kewajiban peneliti dalam menyelesaikan tugas akhir, untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas oleh penulis adalah peran notaris dalam penyelesaian perselisihan terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat para pihak dihadapannya. Adapun yang menjadi rumusan masalah adalah bagaimana peran notaris dalam penyelesaian perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat para pihak dihadapannya dan bagaimana kekuatan hukum perdamaian yang dilakukan oleh para pihak dihadapan notaris terkait perselisihan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui telah ada penelitian terdahulu yaitu

1. Kunni Afifah, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta pada tahun 2017, yang berjudul

Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya. Di dalam penelitian ini yang dikaji yaitu bagaimana bentuk tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya secara umum dan bagaimana bentuk perlindungan hukum perdata yang diberikan kepada Notaris.

2. Ajeng Pusparini, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang pada tahun 2021, yang berjudul Peranan Notaris Dalam Penyelesaian Perselisihan Terhadap Akta Yang Dibuatnya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon). Di dalam penelitian ini yang dikaji yaitu bagaimana kasus posisi peranan notaris dalam penyelesaian perselisihan pertanahan terhadap akta yang dibuatnya dan bagaimana analisis teoretis tentang peranan notaris dalam penyelesaian perselisihan pertanahan terhadap akta yang dibuatnya. Sedangkan penulis dalam penulisan ini lebih mengkaji kepada peran notaris sebagai pihak netral dalam penyelesaian perselisihan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan memberikan solusi bagi para pihak dan memastikan adanya perlindungan hukum bagi para pihak.

3. Auli Rosadi Gumilang, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang pada tahun 2021, yang berjudul Peranan Notaris Dalam Penyelesaian Perselisihan Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya. Didalam penelitian ini yang dikaji yaitu Bentuk pertanggungjawaban notaris dalam PPJB adalah Notaris bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta

otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut, Pertanggungjawaban notaris secara pidana/dapat dituntut pidana, notaris bisa saja sebagai saksi, tersangka apabila terjadi perselisihan terhadap PPJB yang dibuatnya dan Notaris juga wajib menjaga rahasia jabatannya. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang penulis lakukan terletak pada peranan notaris dalam membantu klien yang memiliki permasalahan terhadap akta yang dibuat oleh notaris dan memberikan penyuluhan agar tercapainya suatu kesepakatan perdamaian bagi para pihak.

Perbedaan penelitian yang penulis lakukan pada tesis ini terletak pada peran notaris dalam membantu klien yang datang memiliki permasalahan terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh notaris. Dalam kedudukannya notaris memberikan penyuluhan hukum sehingga akan tercapainya suatu kesepakatan yang dibuat dalam bentuk akta, sehingga apabila terdapat perbedaan maka tesis ini dapat menjadi pelengkap bagi tesis-tesis sebelumnya.

F. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat

mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁷

Achmad Ali menyebutkan kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum : *Pertama*, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan. *Kedua*, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim seperti “kemauan baik”, “kesopanan”. *Ketiga*, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemakaman, disamping juga mudah dijalankan. *Keempat*, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.¹⁸

Teori kepastian hukum dapat digunakan untuk mengetahui dengan tepat aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki dari pada hukum itu sendiri. Teori ini sangat menentukan eksistensi hukum sebagai pedoman tingkah laku di dalam masyarakat. Hukum harus memberikan jaminan kepastian tentang aturan hukum.¹⁹

Hans Kelsen menyebutkan hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das*

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 58.

¹⁸ Andre Prima Ramanda, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Terdegradasi Nilai Pembuktiannya Menjadi Akta Dibawah Tangan*, Tesis, Universitas Andalas, Padang, 2014, hlm. 18.

¹⁹ Muchtar Kusumaatmadja dan Arief B. Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum : Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum, Buku I*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 49.

sollen dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁰

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantif adalah keadilan.²¹

Utrecht menyebutkan kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu

²⁰ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

²¹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82.

dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²²

Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus ada kompromi, harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil.

Kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian

²² Riduan Syahrani, *Op., cit*, hlm. 23.

hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatanya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

b. Teori Kewenangan

A.A Waskito menyebutkan kewenangan memiliki arti hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Istilah kewenangan tidak dapat disamakan dengan istilah urusan karena kewenangan dapat diartikan sebagai hak dan kewajiban untuk menjalankan satu atau beberapa fungsi manajemen (pengaturan, perencanaan, pengorganisasian, pengurusan dan pengawasan) atas suatu objek tertentu yang ditangani oleh pemerintah.²³ Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah, Kewenangan Pemerintahan yang selanjutnya disebut Kewenangan adalah kekuasaan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penelenggara Negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik.

Seiring dengan pilar utama Negara hukum²⁴ yaitu asas legalitas, berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan.²⁵ Kekuasaan atau kewenangan senantiasa ada dalam segala lapangan kehidupan, baik masyarakat yang

²³ Agussalim Andi Gadjong, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik Hukum*, Bogor Ghlmia Indonesia, 2007, hlm. 95.

²⁴ Jimly asshiddiqie, *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi*, Bhuana Ilmu Popouler, Jakarta, 2007, hlm. 297.

²⁵ Yuliani, *Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik Gagasan Pembentukan Undang-Undang Berkelanjutan*, Cetakan ke-2, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 249.

sederhana apalagi pada masyarakat yang sudah maju.²⁶ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang terdapat dalam Pasal 11, kewenangan dapat diperoleh melalui :

1) Atribusi

Pasal 1 ayat (22) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, pengertian atribusi adalah pemberian kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang. Indroharto menyebutkan bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintah yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Disini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru.²⁷

2) Delegasi

Pasal 1 ayat (23) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, pengertian delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi. Machfud MD menyebutkan bahwa kewenangan atas delegasi berarti kewenangan untuk membuat peraturan perundang-undangan yang derajatnya dibawah Undang-Undang yang berisi masalah untuk mengatur satu ketentuan Undang-

²⁶ Yuslim, *Kewenangan Gubernur Sebagai Wakil Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Kabupaten/Kota Menurut Undang-Undang Dasar 1945*, Ringkasan Disertasi, Universitas Andalas, Padang, 2014, hlm. 8.

²⁷ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku I, Sinar Harapan, Jakarta, 1993, hlm. 91.

Undang.²⁸ Apabila dalam halaman pemindaan/pengalihan suatu kewenangan yang ada itu kurang sempurna, berarti keputusan yang berdasarkan kewenangan itu tidak sah menurut hukum.²⁹ Jadi ketetapan dengan kelihatan tidak berwenang membuatnya, maka ketetapan itu dapat menjadi batal mutlak.

3) Mandat

Pasal 1 ayat (24) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, pengertian mandat adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat. Pada mandat tidak dibicarakan penyerahan-penyerahan wewenang, tidak pula pelimpahan wewenang.

Mandat tidak terjadi perubahan wewenang apapun (setidaknya dalam arti yuridis formal), yang ada hanyalah hubungan internal, sebagai contoh Menteri dengan pegawai, Menteri mempunyai kewenangan dan melimpahkan kepada pegawai untuk mengambil keputusan tertentu atas nama Menteri, sementara secara yuridis wewenang dan tanggung jawab tetap berada pada organ kementerian. Pegawai memutuskan secara faktual, Menteri secara yuridis.³⁰

²⁸ Moh. Mahfud MD dan SF. Marbun, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 1987, hlm. 55.

²⁹ Philipus M. Hadjon dkk, *Penegakan Hukum Administrasi Indonesia Introduction To The Indonesian Administrative Law*, Cetakan ke-7, Gadjah Mada Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2001, hlm. 121.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 122.

Dalam halaman mandat, tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalihan kewenangan. Disini menyangkut janji-janji kerja intern antara penguasa dan pegawai. Dalam hal ini tentu seorang pegawai memperoleh kewenangan untuk atas nama si penguasa, misalnya seorang menteri, mengambil keputusan-keputusan tertentu dan atau menandatangani keputusan-keputusan tertentu. Namun, menurut hukum menteri itu tetap merupakan badan yang berwenang.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual berisikan batasan-batasan tentang terminologi yang terdapat dalam judul dan ruang lingkup penelitian. **“Peran Notaris Dalam Penyelesaian Perselisihan Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat para pihak Dihadapannya”.**

1. Peranan

Peranan merupakan proses dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan.³¹ Khususnya dalam hal peran notaris sebagai mediator dalam penyelesaian perselisihan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

2. Notaris

Notaris dalam bahasa Inggris disebut *notary*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut *van notaris*. Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum

³¹ Em Zul Fajri dan Ratu Aprilia Senja, *Kamus Bahasa Indonesia*, Difa Publisher, Jakarta, 2004, hlm. 391.

keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.³²

3. Penyelesaian perselisihan

Secara filosofis, penyelesaian perselisihan merupakan upaya untuk mengakhiri konflik atau pertentangan-pertentangan yang terjadi dalam masyarakat.³³ Dengan adanya penyelesaian itu, maka hubungan para pihak akan kembali seperti semula. Dengan pengembalian hubungan tersebut, maka mereka dapat mengadakan hubungan, baik hubungan sosial maupun hubungan hukum antara satu dengan lainnya.

4. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan, sedangkan kedua belah pihak sepakat menentukan peraturan hukum atau khaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk menimbulkan hak dan kewajiban kalau kesepakatan ini dilanggar, maka ada akibatnya si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum dan sanksi sesuai dengan ketentuan yang telah di tetapkan.³⁴

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat

³² Salim, *Teknik Pembuatan Suatu Akta (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 33.

³³ Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Op., cit.* hlm. 137.

³⁴ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 77.

dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tinggal dan rumah deret yang dibuat dihadapan notaris.

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini digunakan pendekatan dengan metode yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat di lapangan.

Sedangkan jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat *deskriptif analitis* yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.³⁵

2. Jenis dan Sumber Data

Secara umum jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden (objek penelitian). Dalam Hal ini penulis memperoleh data

³⁵ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet VI, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 25.

melalui penelitian lapangan dengan melakukan wawancara kepada responden, diantaranya Notaris dan Para pihak.

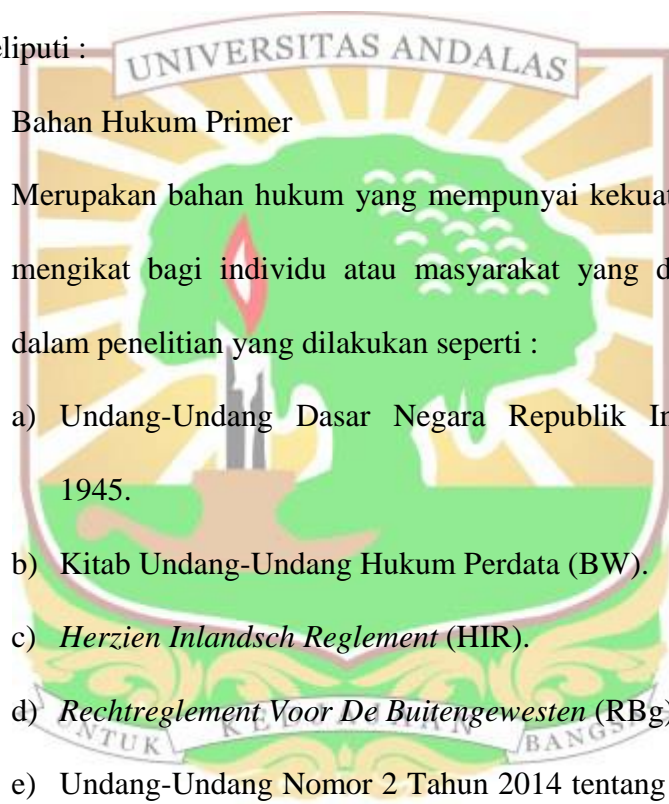
b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui data yang telah diteliti dan dikumpulkan oleh pihak lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan. Sumber data sekunder berasal dari bahan hukum yang meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi individu atau masyarakat yang dapat membantu dalam penelitian yang dilakukan seperti :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
- c) *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*.
- d) *Rechtreglement Voor De Buitengewesten (RBg)*.
- e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.



2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisa dan memahami bahan hukum primer seperti :

- a) Hasil penelitian terdahulu.
- b) Teori-teori dan karya tulis dari kalangan hukum lainnya, serta makalah dan artikel yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum Primer dan Sekunder, yakni Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mempermudah pengumpulan data dalam penelitian ini, adapun teknik pengumpulan data dilakukan sebagai berikut :

- a) Wawancara semi terstruktur yaitu metode pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan keterangan-keterangan secara lisan melalui tanya jawab kepada pihak terkait sehubungan dengan penelitian penulis. Adapun sampel dalam penelitian ini adalah Notaris dan Para pihak yang ditetapkan dengan metode *purposive sampling*.
- b) Studi Dokumen yaitu penelitian dengan cara mempelajari kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

4. Pengolahan Data

Pengolahan data baik data primer yang diperoleh di lapangan maupun data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum dan bahan non hukum yang dimaksud di sini berkaitan erat dengan sistematika penulisan. Meskipun sistematika penulisan dapat berubah tetapi ia sangat membantu dalam pengolahan data yang dikumpulkan. Setiap data yang diperoleh dipilih dan disusun sesuai kategorinya masing-masing dalam metode penelitian. Kemudian data tersebut dimasukkan kedalam map. Map-map dimaksud terbagi kedalam bab-bab dan sub bab untuk mempermudah peneliti mengolahnya.

5. Teknik Analisis Data

Analisis ini merupakan penyusunan terhadap data yang telah diolah untuk mendapat suatu kesimpulan. Dalam penulisan ini, setelah data terkumpul kemudian dilakukan analisis kualitatif yaitu uraian-uraian yang dilakukan dalam penelitian terhadap data-data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka, tetapi dalam bentuk kalimat yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, pandangan pakar, pandangan aparat penegak hukum, termasuk pengalaman dalam penelitian.