



## ANALISIS HUKUM TERHADAP SUBSTANSI AKTA AUTENTIK: SEBAGAI INSTRUMEN DI DALAM PENYUSUNAN BUKU AJAR TEKNIK PEMBUATAN AKTA-AKTA PERJANJIAN

Lalu Husni & Salim H.S

Corresponding email : [lhusnifh@unram.ac.id](mailto:lhusnifh@unram.ac.id)

### Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui: (1) struktur akta-akta perjanjian, (2) substansi akta-akta perjanjian, dan (3) model penyelesaian sengketa yang tercantum dalam akta-akta perjanjian. Metode penelitian ini, disajikan berikut ini. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu (1) pendekatan undang-undang (statute approach), pendekatan perbandingan (comparative approach), dan (3) pendekatan konseptual (conceptual approach). Sumber data yang utama digunakan di dalam penelitian ini, yaitu data kepustakaan. Analisis datanya, yaitu menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) struktur akta-akta perjanjian, meliputi cover akta, judul akta, pembukaan, komparasi, substansi dan penutup, (2) substansi dalam akta-akta perjanjian, yaitu memuat klausula atau aturan-aturan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak. Dalam akta jual beli, maka menjadi kewajiban penjual, yaitu menyerahkan barang, sedangkan pembeli berhak untuk menerima barang, serta berkewajiban untuk menyerahkan uang, dan (3) pola penyelesaian sengketa dimuat dalam akta-akta perjanjian, yaitu pengadilan dan ADR.

**Kata kunci :** Akta Autentik, Instrumen Buku Ajar, Akta Perjanjian

### I. PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Akta autentik, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authentic deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *authentieke akte van* mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan sosial kemasyarakatan, karena akta autentik mempunyai manfaat. Manfaat itu, meliputi:

1. menentukan secara jelas hak dan kewajiban;
2. menjamin kepastian hukum;
3. alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh; dan
4. memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris.<sup>1</sup>

Habib Adjie mengemukakan empat manfaat akta notariil atau akta autentik, yang meliputi:

“1. Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut;

<sup>1</sup> Penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

2. *memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut; dan*
3. *dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut”<sup>2</sup>*

Akta autentik yang dikenal dalam praktik kenotariatan dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu akta-akta yang berkaitan dengan warisan, akta-akta badan usaha dan akta-akta perjanjian.

Akta-akta perjanjian merupakan surat atau bukti tertulis yang memuat tentang hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek hukum yang lainnya, di mana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya. Sehingga dengan adanya akta itu, akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Kepastian itu, meliputi kepastian tentang para pihaknya dan kepastian tentang hak dan kewajibannya. Akta-akta perjanjian yang dikenal, baik secara teoritis maupun empiris, meliputi (1) akta kuasa menjual, (2) akta hak tanggungan, (3) akta fidusia, (4) akta perjanjian kredit, (5) akta leasing, (5) akta jual beli, (6) akta sewa menyewa, (7) akta tukar menukar, dan (8) akta sewa beli.

Kesemuanya akta-akta itu, telah dibakukan secara sepihak, baik yang dilakukan oleh Pemerintah maupun oleh Notaris. Pembakuan akta itu dimaksudkan untuk mempercepat proses transaksi yang dilakukan oleh para pihak, namun secara substansial akta-akta itu seringkali tidak sinkron antara satu dengan lainnya, seperti, misalnya tentang strukturnya, substansinya, model penyelesaian sengketa, dan lainnya.

Berdasarkan hal itu, maka perlu dilakukan kajian secara mendalam tentang substansi akta-akta perjanjian tersebut. Sehingga dengan adanya penelitian ini, dapat diketahui substansi akta yang tidak sinkron antara satu dengan yang lainnya.

## **B. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini, yaitu untuk mengetahui dan menganalisis tentang:

1. struktur akta-akta perjanjian;
2. substansi akta-akta perjanjian; dan
3. model penyelesaian sengketa yang tercantum dalam akta-akta perjanjian.

## **II. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu (1) pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*), dan (3) pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber data yang utama digunakan di dalam penelitian ini, yaitu

---

<sup>2</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2008, Hlm 49.

data kepustakaan. Teknik yang digunakan untuk pengumpulan data kepustakaan, yaitu studi dokumenter. Analisis datanya, yaitu menggunakan analisis kualitatif.

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Struktur Akta-akta Perjanjian

Struktur akta perjanjian, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *the structure of the deed of agreement*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de structuur van de akte van overeenkomst* merupakan susunan dari akta yang akan dibuat oleh para pihak di muka dan di hadapan notaris. Di Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah ditentukan tiga macam struktur akta, yang meliputi:

1. struktur akta yang dibuat di muka notaris;
2. struktur akta yang dibuat di muka notaris pengganti; dan
3. struktur akta yang dibuat di muka pejabat sementara notaris.

Pejabat yang berwenang membuat akta, baik itu akta perjanjian maupun akta-akta yang berkaitan dengan warisan, yaitu Notaris. Secara konseptual, 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”*<sup>3</sup>

Struktur akta yang dibuat di hadapan notaris terdiri atas (1) awal Akta atau kepala Akta, (2) badan Akta, dan (3) akhir atau penutup Akta.<sup>4</sup> Awal Akta atau kepala Akta memuat (1) judul Akta, (2) nomor Akta, (3) jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun, dan (4) nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris. Badan Akta memuat (1) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili, keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, (2) isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, dan nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Akhir atau penutup Akta memuat:

1. uraian tentang pembacaan Akta;
2. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
3. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
4. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau

<sup>3</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>4</sup> Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Sementara itu, struktur akta yang dibuat dihadapan Pejabat Sementara Notaris<sup>5</sup> dan Notaris Pengganti<sup>6</sup> adalah terdiri atas:

1. awal akta atau kepala akta;
2. badan akta; dan
3. akhir atau penutup akta;
4. memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan; serta
5. pejabat yang mengangkatnya.

Ada dua perbedaan struktur akta yang dibuat di hadapan notaris dengan di hadapan Pejabat Sementara Notaris dan Notaris Pengganti. Akta yang dibuat di hadapan Pejabat Sementara Notaris dan Notaris Pengganti harus dicantumkan:

1. nomor dan tanggal penetapan pengangkatan; dan
2. pejabat yang mengangkatnya.

Akta yang dibuat di hadapan notaris, tidak dicantumkan kedua hal tersebut. Namun, dalam praktik pembuatan akta-akta perjanjian, tentunya ada perbedaan antara struktur yang satu dengan yang lainnya. Berikut ini, disajikan struktur akta-akta perjanjian yang berkaitan:

1. pengikatan jual beli;
2. akta jual beli;
3. akta sewa menyewa; dan
4. akta perjanjian kredit.

Akta pengikatan jual beli yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *the binding sale and purchase deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *bindende verkoopovereenkomst en de koopakte* merupakan akta yang memuat klausula-klausula yang berkaitan dengan pengikatan jual beli. Akta pengikatan jual beli merupakan akta yang dibuat antara pihak pertama/penjual dengan pihak kedua/pembeli di muka dan di hadapan notaris, di mana pihak pertama berjanji dan mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua, dan pihak kedua mengikatkan dirinya akan membeli objek yang akan dijualnya. Dalam ikatan ini belum terjadi jual beli.

Struktur akta pengikatan jual beli yang sering digunakan dalam praktik kenotariatan, meliputi (1) cover akta pengikatan jual beli, (2) judul akta pengikatan jual beli, (3) pembukaan akta, (4) para pihak (komparisi), (5) resital, (6) substansi akta pengikatan jual beli, (7) penutup, dan (8) tanda tangan

---

<sup>5</sup> Pejabat Sementara Notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)

<sup>6</sup> Notaris Pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)

Akta jual beli merupakan akta yang dibuat oleh para pihak di muka dan dihadapan pejabat yang berwenang, yang memuat tentang hak dan kewajiban, di mana pihak penjual menyerahkan barang dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima barang. Dalam akta jual beli ini telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli. Dalam praktiknya, struktur akta jual beli yang dibuat di muka dan di hadapan PPAT, meliputi (1) cover akta, (2) judul akta jual beli, (3) pembukaan, (4) komparasi, (5) substansi, dan (6) penutup.

Akta sewa menyewa merupakan akta atau bukti tertulis yang memuat dan mengatur hubungan hukum antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan barang untuk digunakan sementara waktu oleh pihak penyewa, dan pihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan untuk sewa. Struktur akta sewa menyewa terdiri dari (1) judul, (2) opening, (3) komparasi, (4) substansi, dan (5) penutup.

Apabila diperhatikan struktur akta di atas, pada prinsipnya tidak ada perbedaan yang mendasar, karena struktur akta itu merupakan struktur yang baku. Cover akta adalah berkaitan dengan sampul yang terdapat di luar akta. Hal-hal yang tercantum dalam cover akta, meliputi (1) gambar burung garuda, (2) nama notaries, (3) wilayah kerja, (4) domisli/alamat notaris, (5) salinan, (6) tanggal akta, (7) nomor akta; dan (8) judul akta.

Burung Garuda merupakan lambang negara, yang mempunyai nilai filosofis bentuk fisik yang gagah dan kuat, kelincahan, keuletan, kecerdasan, kewaspadaan, kegesitan serta sifat pantang menyerah yang semuanya menggambarkan Negara Indonesia yang besar dan kuat. I GEDE SUTAMA, S.H. merupakan nama notaris tempat akta para pihak dibuat. Notaris/PPAT Kotamadya Mataram menunjuk pada wilayah kerja dari Notaris/PPAT yang bersangkutan. Ini berarti bahwa Notaris/PPAT hanya boleh untuk membuat akta relaas atau akta para pihak yang berada di wilayah Kota Mataram. Sedangkan para pihak yang berasal dari luar Kota Mataram tidak dibolehkan. Jalan Bung Karno No. 6 Mataram menunjuk bahwa tempat kedudukan atau alamat kantor dari Notaris/PPAT yang bersangkutan. Filosofi dari pencantuman alamat ini adalah untuk mempermudah para klien yang akan membuat akta *relaas* atau akta para pihak untuk menghadap pada Notaris/PPAT.

Salinan diartikan turunan dari akta. Salinan akta ini yang akan diserahkan kepada para pihak. Sedangkan minute akta atau aslinya disimpan di Kantor Notaris/PPAT. Tanggal menunjuk pada saat dibuatnya akta pengikatan jual beli tersebut. Nomor akta, yaitu merupakan angka yang menunjuk pada urutan akta yang dibuat di hadapan notaris. Nomor Akta PPAT dimulai dengan nomor urut 1 dan seterusnya untuk setiap tahun, yang berlaku untuk semua jenis akta PPAT yang menjadi kewenangan PPAT, dengan cara penulisan contoh: Nomor 1/2012 (angka 1 merupakan nomor urut untuk semua jenis Akta PPAT dan 2012 merupakan tahun pembuatan akta). Setiap tahun dimulai kembali dengan nomor urut 1 dan seterusnya.

Sementara itu, hal-hal yang dimuat dalam badan akta maupun penutupnya, meliputi: (1) judul, (2) opening; (3) komparisi; (4) substansi; (5) penutup; dan (6) tanda tangan.

Judul akta pengikatan jual beli berkaitan dengan nama yang dipakai untuk akta pengikatan jual beli yang dapat menyiratkan secara singkat tentang substansi dalam akta pengikatan jual beli. Akta pengikatan jual beli menunjuk pada jenis perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak. Jenis perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak, yaitu perbuatan hukum pengikatan jual beli.

Pembukaan akta pengikatan jual beli, yang dalam bahasa Inggrisnya, disebut dengan *opening binding sale and purchase deed*, sedangkan dalam bahasa Belandanya disebut dengan *opening bindende verkoopovereenkomst daad* berkaitan dengan bagian awal dari akta pengikatan jual beli. Bunyi akta pengikatan jual beli, disajikan berikut ini.

- Pada pukul 09.00 (sembilan) Waktu Indonesia Bagian Tengah.....Hari Jum'at, tanggal 02-11-2012 (dua November duaribu duabelas).....  
- Menghadap kepada saya, I Gede Utama, Sarjana Hukum, Notaris.....di Mataram, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang nama-namanya akan ..... disebutkan pada akhir akta ini dan dikenal oleh saya, Notaris.....  
Ada dua hal yang tercantum dalam pembukaan akta ini, yaitu:

1. momentum dibuatnya akta pengikatan jual beli; dan
2. nama notaris tempat dibuatnya akta.

Momentum dibuatnya akta merupakan saat terjadinya pengikatan jual beli. Saat terjadinya pengikatan jual beli, yaitu dimulai dengan pukul, hari dan tanggal dibuatnya akta. Ini menunjukkan bahwa akta pengikatan jual beli dibuat pada hari, tanggal disebutkan di atas. Sedangkan nama notaris, memuat nama notaris, wilayah kerjanya, dan saksi-saksi.

Komparisi adalah bagian dari suatu akta/kontrak yang memuat identitas para pihak yang mengikatkan diri dalam akta/kontrak, secara lengkap.<sup>7</sup> Biasanya memuat nama-nama para pihak, pekerjaan, tempat tinggal, termasuk kapasitas yang bersangkutan sebagai pihak dalam akta/kontrak, misalnya mewakili, pemegang kuasa, bertindak untuk diri sendiri. Dengan kata lain apakah para pihak dalam akta/kontrak mempunyai kewenangan hukum (*rechtsbevoegdheid*) untuk melakukan tindakan-tindakan hukum (*rechtshandelingen*), seperti dimaksud dalam akta/kontrak tersebut.

Substansi akta memuat keinginan para pihak. Substansi akta, disajikan dalam sub bab B. Penutup akta merupakan bagian akhir dari akta. Dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah ditentukan hal-hal yang harus dimuat dalam bagian penutup. Hal-hal itu, meliputi:

1. uraian tentang pembacaan Akta;
2. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;

<sup>7</sup> Salim HS., *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 138.

3. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
4. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya

## **B. Substansi Akta-akta Perjanjian**

Salah satu hal yang harus dimuat dalam badan akta, yaitu substansi akta. Substansi akta merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan. Keinginan dan kehendak itu, tergantung pada jenis perjanjian dan objek yang diinginkan oleh para pihak. Berikut ini, disajikan substansi akta-akta perjanjian, yang meliputi (1) akta pengikatan jual beli; (2) akta jual beli; dan (3) akta perjanjian kredit.

Substansi akta pengikatan jual beli, yaitu memuat hak dan kewajiban para pihak yang berkaitan dengan ikatan jual beli, khususnya ikatan jual beli rumah dan tanah. Substansinya, yaitu:

1. adanya objek ikatan jual beli;
2. memuat denda keterlambatan;
3. pembatalan perjanjian.

Objek ikatan jual beli, yaitu berisi janji Pihak Pertama dan mengikatkan dirinya untuk menjual sebidang tanah kepada pihak kedua seluas 100 M<sup>2</sup> beserta bangunannya dengan type 36, sedangkan Pihak Kedua berjanji untuk membayar harga tersebut dengan harga Rp250 juta. Namun Pihak kedua belum dapat melunasi harga itu secara keseluruhan, sehingga Pihak Kedua hanya memberikan panjar sebesar Rp100 juta. Sedangkan sisanya sebesar Rp150 juta akan dibayar paling lambat pada tanggal 31 Juni 2014.

Memuat denda keterlambatan. Denda keterlambatan merupakan hukuman yang dijatuhkan kepada salah satu pihak, terutama pihak kedua karena keterlambatan di dalam melaksanakan kewajibannya. Denda keterlambatan ini dibebankan kepada Pihak Kedua sebesar 1 % /bulan, jika pihak kedua tidak melaksanakan angsuran atau terlambat melaksanakannya setiap bulan.

Pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian merupakan upaya yang dilakukan oleh pihak pertama terhadap pihak kedua, di mana pihak kedua tidak melaksanakan prestasinya, sehingga pihak pertama menyatakan tidak berlakunya perjanjian yang dibuat antara pihak pertama dan pihak kedua. Klausula ini dicantumkan dalam Pasal 1 Ikatan Jual beli, jika Pihak Kedua tidak melunasi angsuran setelah 3 bulan dari tanggal 31 Juni 2014. Dalam klausula ini dicantumkan batal demi hukum. Uang yang diterima oleh Pihak Pertama akan dikembalikan kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua hanya berkedudukan sebagai penyewa dan pihak kedua dibebankan untuk membayar uang sewa.

Sementara itu, substansi yang dimuat dalam akta jual beli, yaitu keinginan para untuk menyerahkan barang dan harga. Substansi yang dimuat dalam akta jual beli, meliputi:

1. objek jual beli;
2. memuat syarat jual beli

Objek jual beli tercantum dalam resital, yang berbunyi:”Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama”.

Hak Milik Nomor 2874, Kelurahan Samapuin, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 16 Juli 2013, Nomor : 290/Samapuin/2013, seluar 411 m2 (empat ratus sebelas meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 23.04.05.08.03235, dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : 52.04.080.004.040-0004.0;-----

Terletak di :

Propinsi : Nusa Tenggara Barat  
Kabupaten : Sumbawa  
Kecamatan : Sumbawa  
Kelurahan : Samapuin

Jual beli meliputi pula :

Segala sesuatu yang berdiri di atasnya; -----Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Objek Jual Beli”-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

1. Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah)
2. Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak kedua untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

Dalam ketentuan ini, memuat tentang objek jual beli. Objek jual beli dalam akta ini, yaitu berupa tanah dan harga. Luas tanah yang menjadi objek jual beli, yaitu 300 m2, sedangkan harganya Rp45.000.000.

Syarat jual beli ini dicantumkan dalam Pasal 1 sampai dengan Pasal 6 Akta Jual Beli

----- Pasal 1 -----

- Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

----- Pasal 2 -----

- Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas benar milik Pihak Pertama tidak ada pihak lain yang memilikinya, sehingga hanya milik pihak pertama yang berhak mengalihkannya, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.



## ----- Pasal 3 -----

- Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undang yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal: 8 Oktober 2013.

## ----- Pasal 4 -----

- Dalam hal terhadap perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukurannya oleh instansi Badan Pertahanan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertahanan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

Ada empat syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1 sampai dengan Pasal 4 Akta Jual Beli Tanah, yang meliputi:

1. pengalihan hak milik;
2. jaminan dari pihak penjual;
3. batas maksimum kepemilikan tanah; dan
4. perbedaan luas tanah.

Pengalihan hak milik merupakan upaya memindahkan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Hak kepemilikan beralih sejak dibuatnya akta jual beli. Dengan akta jual beli tersebut, maka objek jual beli itu menjadi hak pihak Pembeli. Sehingga keuntungan yang diperoleh menjadi keuntungan dari pihak pembeli

Jaminan pihak penjual merupakan garansi atau tanggungan dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Jaminan itu, berupa:

1. objek jual beli tersebut di atas benar milik Pihak Pertama;
2. tidak tersangkut dalam suatu sengketa;
3. bebas dari sitaan;
4. tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat; dan
5. bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.

Batas maksimum kepemilikan tanah merupakan ketentuan yang tidak boleh melebihi kepemilikan tanah oleh seseorang atau beberapa orang. Dalam syarat ini dicantumkan bahwa pembeli tidak diperkenankan memiliki tanah melebihi dari yang ditetapkan dalam undang-undang. Di dalam Pasal 1 Perpu 56/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian telah ditentukan orang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasainya. Orang-orang yang dapat memiliki atau menguasai tanah, meliputi:

1. Seorang atau orang-orang yang dalam penghidupannya merupakan satu keluarga bersama-sama hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik milik sendiri atau kepunyaan orang lain; ataupun
2. miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain, yang jumlah luasnya tidak melebihi

batas maksimum.

Pasal 1 ayat (2) Perpu 56/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian mengatur tentang batas maksimum kepemilikan tanah, baik oleh seorang maupun bersama-sama dengan orang lain. Hal itu, disajikan berikut ini.

1. Batas maksimum kepemilikan tanah sawah bagi masyarakat yang tinggal di daerah-daerah tidak padat, yaitu 15 hektar, sedangkan untuk tanah kering, batas maksimum kepemilikannya, yaitu 20 hektar.
2. Daerah-daerah yang padat:
  - a. kurang padat, maka batas maksimum kepemilikan tanah sawah, yaitu 10 hektar, tanah keringnya 12 ha;
  - b. cukup padat, kepemilikan tanah sawah maksimum 7,5 ha, tanah kering seluas 9 hektar; dan
  - c. daerah-daerah yang sangat padat, batas maksimum kepemilikan sawah, yaitu 5 hektar, dan tanah kering seluas 6 hektar.

Perbedaan luas tanah diartikan berlainan atau perbedaan pandangan antara penjual dan pembeli tentang selisih luas tanah yang menjadi objek jual beli. Apabila dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukurannya oleh instansi Badan Pertahanan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertahanan Nasional, dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. Substansi akta sewa menyewa memuat klausula atau aturan-aturan yang mengatur hak dan kewajiban antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Hak dan kewajiban itu dituangkan dalam akta. Hal ini, dapat dicontohkan akta sewa menyewa antara Tuan Markus Sunyoto Kusumo dengan Nyonya Melya Handoyo, yang ditandatangani pada tanggal 1 Juni 2001. Hal-hal yang diatur dalam akta sewa menyewa ini, meliputi:

1. objek barang yang disewakan;
2. jangka waktu sewa;
3. besarnya uang sewa;
4. hak dan kewajiban para pihak;
5. denda; dan
6. berakhirnya kontrak

Objek barang yang disewakan, yaitu bangunan Mataram Mall dengan ukuran panjang 15,50 (lima belas, lima puluh) meter dan lebar 6 (enam) meter. Tanah itu berdiri di atas tanah HGB. Jangka waktu sewa, yaitu 5 (lima) tahun, yang dimulai dari tahun 2000 sampai dengan 1 September 2004. Besarnya uang sewa. Besarnya uang sewa untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sebanyak Rp. 163.800.000,00 (seratus enam puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah). Besarnya uang sewa setiap bulan sebanyak Rp. 2.730.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah). Uang muka sebesar Rp.

32.760.000,00 (tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah). Sisanya akan diangsur setiap bulan sebesar Rp. 2.730.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah), yang mulai diangsur tanggal 1 Juni 2001 sampai dengan 1 September 2004. Hak dan kewajiban antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, disajikan berikut ini. Hak dari pihak yang menyewakan, yaitu:

1. menerima uang sewa bangunan;
2. menerima uang jaminn langganan telepon; dan
3. menerima uang jaminan langganan listrik sebesar Rp. 162. (Seratus Enam Puluh Dua Rupiah) per *Volt Ampere*.

Kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu:

1. menyerahkan bangunan seluas 15,50x6 m kepada pihak penyewa,
2. menyerahkan telepon kepada pihak penyewa, dan
3. menyerahkan hak pemakaian atas listrik.

Yang menjadi hak pihak penyewa adalah:

1. menerima bangunan seluas 15,50x6 m;
2. menerima telepon; dan
3. menerima listrik.

Kewajiban pihak penyewa, meliputi:

1. membayar sewa bangunan di Mall Mataram, baik berupa uang tunai dan uang angsuran setiap bulan, sesuai dengan yang disepakati keduanya;
2. membayar biaya langganan listrik dan telepon setiap bulan;
3. membayar denda keterlambatan pembayaran angsuran (jika terlambat);
4. memelihara dan merawat apa yang disewakan; dan
5. membayar *service change* sebesar Rp. 4.000/bulan. Biaya ini meliputi:
  - a. biaya operasional fasilitas umum;
  - b. biaya perbaikan;
  - c. kebersihan dan pemeliharaan fasilitas dan area bersama, seperti sampah, lift, keamanan, parkir, toilet dan lain-lain.

Di dalam akta sewa menyewa ini juga ditentukan besarnya denda yang akan dibayar oleh pihak penyewa, apabila terlambat melakukan pembayaran angsuran. Besarnya denda ditentukan sebagai berikut:

1. terlambat satu bulan dendanya 5 % dari pokok angsuran;
2. terlambat 2 bulan dendanya 10 % dari pokok angsuran; dan
3. terlambat tiga bulan dendanya 15 % dari pokok angsuran.

Apabila empat bulan berturut-turut pihak kedua tidak membayar angsuran, maka sanksinya ditentukan sebagai berikut:

1. pihak kedua tetap membayar denda kelambatan;
2. perjanjian batal dengan sendirinya; dan
3. pihak kedua tetap membayar uang sewa yang sampai saat batalnya perjanjian ini

belum dibayar.

Di samping itu, dalam akta sewa menyewa juga diatur tentang kewajiban penyewa apabila kontrak berakhir. Kewajiban dari pihak penyewa untuk menyerahkan bangunan tersebut kepada pihak yang menyewakan. Tetapi apabila pihak penyewa tidak menyerahkan bangunan tersebut tepat pada waktunya, maka pihak penyewa dibebankan untuk membayar denda sebesar Rp. 100.000/hari.

Apabila diperhatikan substansi akta sewa menyewa bangunan itu, jelaslah bahwa pihak yang dirugikan adalah pihak penyewa. Pihak penyewa ini berada dalam posisi yang lemah, hal ini terlihat dari penetapan denda keterlambatan pembayaran angsuran yang sangat tinggi, dan denda keterlambatan dalam penyerahan barang apabila kontraknya telah berakhir. Denda yang dibebankan kepada penyewa yang tidak menyerahkan bangunan tepat pada waktunya sebanyak Rp. 100.000/hari. Denda ini sangat besar, jika dibandingkan dengan keuntungan yang akan diperoleh si penyewa. Ini menunjukkan bahwa yang diuntungkan dalam perjanjian tersebut adalah pihak yang menyewakan.

Substansi akta perjanjian kredit memuat klausula-klausula yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditor dan debitor, di mana kreditor berkewajiban menyerahkan kredit, sedangkan debitor berhak menerima kredit dari kreditor, serta debitor berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga. Di dalam akta perjanjian kredit telah dituangkan hak dan kewajiban para pihak.

### **C. Model Penyelesaian Sengketa yang Tercantum dalam Akta-akta Perjanjian.**

Di dalam akta-akta perjanjian, tidak hanya memuat tentang judul dan komparasi semata-mata, namun juga memuat tentang penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa adalah upaya untuk mengakhiri pertentangan, perselisihan atau percekocokan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.<sup>8</sup> Pola penyelesaian sengketa dapat dibedakan menjadi dua macam, yang meliputi:

1. penyelesaian sengketa melalui pengadilan; dan
2. penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Pada prinsipnya, tidak semua akta-akta perjanjian yang dibuat oleh para pihak dicantumkan tentang cara mengakhiri sengketa. Berikut ini, disajikan cara-cara penyelesaian sengketa yang tercantum dalam akta berikut ini.

#### **1. Pasal 9 Akta pengikatan jual beli rumah**

Dalam Pasal 9 Akta Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Nurdiana dengan Shinta Andriyani ditentukan cara dalam penyelesaian sengketa. Pasal 9 berbunyi: "Menegenai akta dan segala akibat serta pelaksanaannya para pihak memilih tempat tinggal tetap dan umumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Mataram".

---

<sup>8</sup> Salim HS., *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, (Bandung: PRC, 2013), hlm. 210.

## 2. Pasal 5 Akta Jual Beli Tanah

Pasal 5 Akta Jual Beli Tanah antara Penjual dan Pembeli memuat tentang cara penyelesaian sengketa yang timbul di antara kedua belah pihak. Pasal 5, berbunyi: "Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri di Sumbawa Besar".

## 3. Pasal 15 ayat 15.10 Akta Perjanjian Kredit Bank

Pasal 15 ayat 15.10 Akta Perjanjian Kredit Bank, memuat tentang cara mengakhiri sengketa antara kreditur dan debitur. Pasal 15 ayat 15.10 Akta Perjanjian Kredit Bank, berbunyi: "Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tepat dan semuanya di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram di Mataram, namun, tidak mengurangi hal dan wewenang BANK untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan/gugatan hukum terhadap DEBITUR berdasarkan Perjanjian ini di muka pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia".

Apabila diperhatikan ketiga substansi akta tersebut, maka cara penyelesaian sengketa yang dituangkan dalam akta, yaitu melalui:

1. Pengadilan; dan
2. musyawarah atau lazim disebut dengan ADR.

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) adalah suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang bersengketa, di mana dalam penyelesaian sengketa itu diselesaikan oleh pengadilan. Putusannya bersifat mengikat. Lempert mengemukakan manfaat penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Manfaat itu, disajikan berikut ini.

1. Lembaga peradilan merumuskan norma-norma yang mempengaruhi atau mengawasi penyelesaian sengketa-sengketa secara damai oleh pihak bersangkutan.
2. Lembaga-lembaga peradilan mengesahkan keputusan yang tercapai oleh pihak yang bersangkutan untuk menjamin pelaksanaannya, dan tanpa itu kemungkinan salah satu pihak atau kedua-duanya tidak akan bersedia memberi persetujuannya.
3. Lembaga peradilan memberikan peluang bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk meningkatkan biaya persengketaan, dan dengan begitu kemungkinan penyelesaian damai semakin diminati.
4. Lembaga peradilan menyediakan sarana yang memungkinkan pihak-pihak yang bersengketa untuk lebih memahami kasusnya, sehingga memperkecil ketidakpastian di antara mereka, sehingga mereka lebih cenderung berdamai.
5. Para pegawai lembaga peradilan bertindak sebagai perantara di dalam penyelesaian persengketaan yang mendorong penyelesaian perdamaian.
6. Lembaga peradilan menyelesaikan beberapa butir sengketa, maka pihak-pihak yang bersangkutan terdorong untuk menyelesaikan butir-butir lainnya.
7. Lembaga peradilan secara otoritatif memutuskan perkara, dalam hal pihak-pihak lain

tidak dapat mencapai penyelesaian.<sup>9</sup>

Kekurangan penyelesaian sengketa melalui cara litigasi, yaitu:

1. memerlukan waktu yang lama;
2. biayanya mahal;
3. putusan pengadilan tidak cocok dan malahan membahayakan hubungan para pihak;
4. para pihak berusaha untuk membenarkan posisinya berdasarkan standar objektif; dan
5. putusan pengadilan cenderung mengubah kepentingan situasional ke dalam kepentingan yang teguh dengan kuat dan berdiri sendiri.

Pola penyelesaian sengketa yang kedua yang dapat digunakan untuk mengakhiri sengketa perjanjian, yaitu menggunakan ADR (*alternative dispute resolution*) atau alternatif penyelesaian sengketa (APS). ADR atau alternatif penyelesaian sengketa (APS) adalah:

*“Sekumpulan prosedur atau mekanisme yang berfungsi memberi alternatif atau pilihan suatu cara penyelesaian sengketa melalui bentuk APS/arbitrase agar memperoleh putusan akhir dan mengikat para pihak”*.<sup>10</sup>

Ada tiga ciri atau karakteristik sistem penyelesaian sengketa melalui ADR, yang meliputi (1) *informality* (tidak formal), (2) *application of equity* (penerapan keadilan), dan (3) *direct participation and communication between disputants* (partisipasi dan komunikasi langsung para pihak).<sup>11</sup>

Inti program ADR adalah instrument dalam rangka penerapan keadilan dari para pihak, bukan penerapan kaidah hukumnya. Karakteristik lain dari ADR adalah peran serta para pihak secara langsung dalam menyelesaikan dan merancang penyelesaian sengketa, dialog secara langsung antara para pihak yang bersengketa.

Secara garis besar, sistem ADR dikategorikan menjadi empat kategori. Keempat kategori itu, meliputi: negosiasi, konsialisasi, mediasi dan arbitrase.<sup>12</sup>

Negosiasi merupakan proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang bersengketa melakukan perundingan secara langsung tanpa intervensi dari pihak lainnya. Pengertian lain tentang negosiasi dikemukakan oleh Peter Lovenheim & Lisa Guerin. *Negotiation is the disputing parties talk directly to each other to try to reach an agreement*.<sup>13</sup> Negosiasi adalah penyelesaian sengketa di mana para pihak secara langsung setiap waktu membicarakan kepada pihak lainnya untuk mencoba melihat pada sebuah perjanjian. Penyelesaian sengketa melalui negosiasi sangat efisien karena

<sup>9</sup> Marc Galanter, “Keadilan di Berbagai Ruangan: Lembaga Peradilan, Penataan Masyarakat Serta Hukum Rakyat” Dalam *Antropologi Hukum: Sebuah Bunga Rampai* oleh Ihromi, T.O. (Jakarta: Yayasan Obor, 2001), hlm. 101.

<sup>10</sup> H. Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa Suatu Pengantar*, (Jakarta: PT Fikahati Aneska bekerjasama dengan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), 2002), hlm. 159.

<sup>11</sup> Patricia Alexander, *Alternative Dispute Resolution Practitioners Guide*, (Washington, DC: *Democracy and Governance Bureau for Democracy, Conflict, and Humanitarian Assistance U.S. Agency for International Development*, 1999), hlm. 5

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 5.

<sup>13</sup> Peter Lovenheim & Lisa Guerin, *Mediate, Don't Litigate*, (USA: Nolo, 2004), hlm. 1/20.

tidak memerlukan biaya yang besar atau tidak memerlukan intervensi pihak lainnya. *Conciliation* adalah:

*“A process in which a third party meets with the disputants separately in an effort to establish mutual understanding of the underlying causes of the dispute and thereby promote settlement in a friendly, unantagonistic manner.”<sup>14</sup>*

Konsiliasi merupakan proses yang dilakukan pihak ketiga untuk mengupayakan kesepakatan bersama dengan para pihak yang bersengketa mengenai kasus yang terjadi dan menyelesaikannya dengan cara kekeluargaan.

Model konsiliasi yang berkembang di Amerika agak berbeda dengan yang berkembang di Jepang atau Korea Selatan. Sistem konsiliasi di Amerika merupakan tahap awal dari proses mediasi, dengan acuan penerapan: apabila terhadap seseorang diajukan proses mediasi, dan kedudukannya sebagai respondent, maka pada tahap yang demikian berarti telah diperoleh penyelesaian tanpa melanjutkan pembicaraan, karena pihak respondent dengan kemauan baik (*good will*) bersedia menerima apa yang dikemukakan pihak claimant. Lain halnya konsiliasi yang dikembangkan di Jepang atau Korea. Konsiliasi diletakkan dalam suatu koneksitas dengan mediasi dan arbitrase (mediasi-konsiliasi-arbitrase). Proses penyelesaiannya dilakukan secara bertahap; derajat permusuhan yang dapat terjadi sebagai hasil dari litigasi.

Mediasi adalah bentuk penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga untuk membantu pihak-pihak yang bersengketa dalam mencapai persetujuan. Peter Lovenheim & Lisa Guerin memberikan pengertian tentang mediasi. Mediasi adalah:

*“A process in which two or more people involved in a dispute come together to try to find a fair and workable solution to their problem. They do so with the help of a mediator, a neutral third person who is trained in cooperative conflict resolution techniques”<sup>15</sup>*

Mediasi adalah proses di mana dua orang atau lebih untuk bersama-sama membantu mencari solusi yang adil dan realistis bagi masalah mereka. Mereka juga dibantu oleh seorang mediator, yang disebut pihak ketiga dan bersikap netral dan terlatih dalam teknik penyelesaian sengketa. Mediasi dapat digunakan untuk mencari solusi terhadap masalah perdata/sipil (*non-criminal*). Tujuan mediasi adalah lebih memberikan kesempatan kepada para pihak untuk (1) menemukan jalan keluar dan pembaruan perasaan, (2) melenyapkan kesalah pahaman, (3) menentukan kepentingan yang pokok, (4) menemukan bidang-bidang yang mungkin dapat disetujui, (5) m e n y a t u k a n bidang-bidang tersebut menjadi solusi yang disusun sendiri oleh para pihak”<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Patricia Alexander, *Op.Cit.*, hlm. 16.

<sup>15</sup> Peter Lovenheim & Lisa Guerin, *Op. Cit.*, hlm. 1/3

<sup>16</sup> Roedjiono, “Alternative Dispute Resolution (Pilihan Penyelesaian Sengketa)”, akalah disajikan pada Penataran Dosen Hukum Perdata, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1996, hlm. 3.

#### IV. KESIMPULAN DAN SARAN

##### A. Kesimpulan

Dari uraian di atas, disajikan kesimpulan sebagai berikut.

1. Struktur aka-akta perjanjian, meliputi cover akta, judul akta, pembukaan, komparasi, substansi dan penutup.
2. Substansi dalam akta-akta perjanjian, yaitu memuat klausula atau aturan-aturan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak. Dalam akta jual beli, maka menjadi kewajiban penjual, yaitu menyerahkan barang, sedangkan pembeli berhak untuk menerima barang, serta berkewajiban untuk menyerahkan uang;
3. Pola penyelesaian sengketa dimuat dalam akta-akta perjanjian, yaitu pengadilan dan ADR.

##### B. Saran

1. Perlu dilakukan penelitian lanjutan yang berkaitan dengan substansi akta-akta PPAT; dan
2. Perlu dilakukan penyusunan buku tentang Teknik Penyusunan Akta-akta Perjanjian.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrasyid, H. Priyatna, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa Suatu Pengantar*, (Jakarta: PT Fikahati Aneska bekerjasama dengan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), 2002),
- Adolf, Huala dan A Chanderawulan, *Masalah-masalah Hukum Dalam Perdagangan Internasional*, (Jakarta: Rajawali, 1995).
- Alexander, Patricia, *Alternative Dispute Resolution Practitioners Guide*, (Washington, DC: Democracy and Governance Bureau for Democracy, Conflict, and Humanitarian Assistance U.S. Agency for International Development , 1999).
- Astuti, Sri, “Definisi dan Fungsi Rekening Koran”, *Majalah Keuangan LSM*, <http://keuanganlsm.com/definisi-dan-fungsi-rekening-koran/#sthash.TBvt8acZ.dpuf>, akses tanggal 27 Oktober 2014
- Black, Hendry Campbell, 1978, *Black’s Law Dictionary*. (United State of American: West Publishing Co.).
- Folberg, Jay “Mediasi”. Makalah disajikan pada pelatihan Legislative Drafting Training dan Mediation Training, 14-18 November 2001 di Bali. Kerjasama Center For Commercial Law and Economics-University Udayana University. Bali, 2001.
- Galanter, Marc, “Keadilan di Berbagai Ruang: Lembaga Peradilan, Penataan Masyarakat Serta Hukum Rakyat” Dalam *Antropologi Hukum: Sebuah Bunga Rampai* oleh Ihromi, T.O. (Jakarta: Yayasan Obor, 2001).
- Lovenheim, Peter & Lisa Guerin, *Mediate, Don’t Litigate*, (USA: Nolo, 2004).



- Marzuki, Peter Mahmud, 2009, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana).
- Moleong, Lexy J, 1989, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosada Karya).
- Kusuma, Himawan Wira, 2010, "Manfaat Akta Notariil Dalam Jual Beli Rumah Bongkar Pasang (*Knock Down House*) "Study Kasus Di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir Sumatera Selatan", tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
- Roedjiono, "Alternative Dispute Resolution (Pilihan Penyelesaian Sengketa)", akalah disajikan pada Penataran Dosen Hukum Perdata, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1996.
- Rosenberg, Steven, "*Mediation*", makalah disajikan pada pelatihan *Legislative Drafting Training dan Mediation Training*, 14-18 November 2001 di Bali. Kerjasama Center For Commercial Law and Economics-University Udayana University, Bali, 2001.
- Salim HS, 2004, *Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Salim HS., *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014)
- Salim HS., *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, (Bandung: PRC, 2013).
- Salim HS dan Idrus Abdullah, 2009. *Pola Penyelesaian Sengketa Tambang (Studi kasus terhadap sengketa antara masyarakat etnis Samawa dengan PT Newmont Nusa Tenggara)*. Lembaga Penelitian Universitas Mataram. Mataram.
- Salim HS, 2012. "Penyelesaian Sengketa Tanah di Wilayah Kontrak Karya PT Newmont Nusa Tenggara (Studi kasus terhadap sengketa antara masyarakat Desa Labangkar dan Desa Ropang, Kecamatan Ropang, Kabupaten Sumbawa PT Newmont Nusa Tenggara). Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UU Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris