

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*), yang salah satu tujuan dari sebuah negara hukum yakni menjamin kepastian hukum. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 (UUD 1945). Menurut Krisna Harahap Negara hukum adalah negara yang menjalankan sistem pemerintahannya berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*), tidak berdasarkan atas kekuasaan (*machtstaat*). Salah satu hal yang akan menjamin kepastian hukum dalam aktifitas kehidupan masyarakat, khususnya dibidang keperdataan adalah dengan menggunakan alat bukti tertulis atau alat bukti yang otentik dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukan dan peristiwa hukum yang terjadi. Alat bukti tertulis menjadi sebuah kebutuhan dalam kehidupan masyarakat pada setiap perbuatan hukum yang dilakukannya. Kebutuhan akan jasa pembuatan akta otentik dinilai juga akan semakin meningkat dalam kehidupan sehari-hari.¹

Notaris adalah pejabat umum yang mendapat amanat dan kewenangan negara berupa tugas, kewajiban dan wewenang dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan. Keberadaan notaris terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terutama dalam Buku Keempat tentang bukti dan daluwarsa. Kemudian

¹ Gunadi, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Diubah", Vol.2 No 2, Desember, 2019, *Jurnal Hukum Adigama UNTAR*, hlm. 7.

mengenai alat bukti yang atas materai, yang juga di perkuat oleh tanda tangan para saksi.²

Notaris merupakan jabatan kepercayaan, hal ini mengandung makna bahwa Notaris ketika menjalankan tugas jabatan dapat dipercaya dan dalam menjalankan tugas jabatannya Notaris mempunyai kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan.³ kecuali Undang-Undang menentukan lain seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e yang menyebutkan bahwa : Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya⁴

Jabatan Notaris menegaskan pula bahwa Notaris berkewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut, kemudian arti penting dari profesi Notaris ialah bahwa Notaris karena undang-undang diberi wewenang membuat alat pembuktian yang mutlak dalam pengertian bahwa apa yang tersebut di dalam akta autentik itu pada pokoknya adalah benar.⁵

Akta yang dibuat Notaris juga harus mengandung syarat-syarat yang diperlukan agar tercapai sifat otentik dari akta itu sebagaimana yang

² Riza Kuswanto, "Urgensi Penyimpan Protokol Notaris Dalam Bentuk Elektronik Dan Kepastian Hukumnya Di Indonesia", Vol.IV No. 2, Juli-Desember,*Jurnal Reportarium Sebelas Maret*, hlm. 53.

³ Rizky Amalia, "Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Isi Akta Autentik Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta" , Vol. 24 No. 1 Mei, 2021,*Jurnal Imiah Hukum*, hlm. 188.

⁴ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014,hlm. 12.

⁵ R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 9.

tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya hal atau alasan tertentu dan sebab yang halal. Akta sebagai alat bukti yang kuat ada kalanya terdapat kesalahan atau kelalaian, dimana cacatnya suatu akta Notaris tersebut dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta Notaris dan ditinjau dari sanksi atau akibat hukum dari kebatalan dapat dibedakan menjadi batal demi hukum, dapat dibatalkan, dan *non existent*.⁶

Proses perdata mengenai cacatnya suatu akta sehingga dibatalkan oleh hakim, seringkali Notaris di bawa ke pengadilan sebagai tergugat atau turut tergugat. Hal sebagai upaya yang paksa karena dalam akta notaris khususnya partij acte yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, notaris tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-Undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta Notaris yang diresmikannya.⁷ Maka apabila Notaris menjalankan tugasnya kurang hati-hati atau lalai maka notaris tersebut melakukan perbuatan melawan hukum di atur dalam Pasal 1365 KUHPerdara Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut

Begitu juga dengan profesi Notaris yang memerlukan suatu tanggung jawab baik individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap

⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan ke-5, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 201.

⁷ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 2003, hlm. 93.

norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.⁸

Dalam praktik banyak ditemukan, jika ada akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak ketiga lainnya, maka sering pula notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta notaris.⁹ Dalam hal ini notaris secara sengaja atau tidak disengaja notaris bersama-sama dengan pihak/penghadap untuk membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain harus dibuktikan di Pengadilan.¹⁰

Notaris harus siap menghadapi jika sewaktu-waktu dibuat pihak yang terlibat dalam kasus hukum, yang merupakan hasil dari akta yang dibuatnya. Sehingga dalam menjalankan tugas kantornya tidak dapat dipungkiri lagi saat ini cukup banyak masalah hukum yang timbul dan terjadi akibat perilaku seorang notaris yang tidak profesional dan berpihak pada salah satu pihak atas perbuatan yang dilakukannya.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang No 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ) menyebutkan bahwa notaris adalah

⁸ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, PT. Bayu Indra Grafika, Yogyakarta, 1995, hlm. 4.

⁹ Habib Adjie, *Hukum Notariat di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 24.

¹⁰ Putu Vera Purnama Diana, "Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Pemalsuan Surat Oleh Para pihak," (2016) *jurnal ilmiah prodi magister kenotariatan UNUD*, hlm. 162.

pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud, dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Dalam konteks kehidupan bernegara, notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk melayani masyarakat di bidang keperdataan khususnya dalam pembuatan akta autentik. Dalam isian akta notaris tersebut awal dan akhir akta milik notaris dan isi dari akta tersebut punya pihak-pihak, notaris wajib memberikan salinan akta kepada para pihak, sebagaimana disebut dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-undang perubahan.

Sebagai salah satu contoh kasus penulis, yaitu dalam putusan nomor 146 / PDT / 2018 / PT.BDG, dalam membuat akta sewa ruko antara Juju Andriyani dengan PT Indomarco Prismatama sebelum Notaris Umang Retno Ayu Melasari, SH, ada permintaan untuk membuka minuta akta Authentic No. 31.

Namun, dalam persidangan, Salinan Risalah Akta tidak terlihat yang tidak terdengar sama dengan Salinan Akta. Dalam Akta Minutta ternyata penuh coretan, belokan, sisipan, tambahan, dan seperti tumpang tindih apa pun, yang bukan salah ketik. Fakta hukum yang mewakili PT Indomarco Prismatama tidak disajikan pada penandatanganan Akta Otentik No. 31 oleh Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H. (ini dibuktikan dengan tidak adanya dokumen dan sidik jari yang melekat pada Risalah Akta).

Dalam Penutupan Akta Notaris No. 31 Umang Retno Ayu Melasari, SH telah menulis frasa "dilakukan tanpa perubahan apa pun" tidak boleh ada perubahan dalam Risalah Akta otentik No. 31, tetapi pada

kenyataannya Minuta Akta memiliki banyak perubahan, dalam Akta otentik No. 31 ditulis. Namun, ada ungkapan "diberikan sebagai salinan yang sama". Salinan Akta Otentik harus persis sama dengan Risalah Akta, tetapi pada kenyataannya itu tidak terdengar sama.

Penandatanganan akta Sewa Menyewa Nomor 31 tersebut dilakukan dikantor cabang PT. Indomarco Prismatama dan bukan dikantor Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H, Notaris dan PPAT (Tergugat II), dan hanya dihadiri oleh Ibu Juju Andriyani, (Penggugat/Pihak Pertama) dan Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H, (Tergugat II) sementara perwakilan dari PT. Indomarco Prismatama (Tergugat I/Pihak Kedua) yaitu Bapak Muhamad Agus Noviyanto yang ditunjuk berdasarkan Surat Kuasa Nomor 389 C/CEO/SK/2016 tanggal 29 September 2016, yang ditandatangani oleh Bapak Sinarman Jonatan selaku Direktur Utama PT Indomarco Prismatama tidak hadir pada saat penandatanganan Akta Sewa Menyewa Nomor 31 tersebut.

Juju Andriyani, (Penggugat/Pihak Pertama) sama sekali tidak diberikan Draft Akta Sewa Menyewa Nomor 31, yang akan ditandatangani tersebut untuk di baca dan pelajari terlebih dahulu, karena hal itu sama sekali tidak diizinkan oleh pihak penyewa dalam hal ini PT. Indomarco Prismatama (Tergugat I/Pihak Kedua) dan setelah dilakukan penandatanganan akta, Ibu Juju Andriyani, (Penggugat/Pihak Pertama) meminta salinan Akta Sewa Menyewa Nomor 31, akan tetapi Salinan Akta Sewa Menyewa Nomor 31 tersebut sudah hampir 2 (dua) minggu tidak kunjung selesai dengan alasan Surat Kuasa belum turun dari kantor pusat,

dan akhirnya pada tanggal 28 Oktober 2016, Tim lapangan PT. Indomarco Prismatama (Tergugat I/Pihak Kedua) menyerahkan salinan Akta Sewa Menyewa Nomor 31 tersebut, kepada Ibu Juju Andriyani, (Penggugat/Pihak Pertama).

Dalam putusan Juju Andriyani (Penggugat/Pihak Pertama) membaca salina Akta sewa menyewa Nomor 31 tersebut dan menemukan beberapa perubahan dari isi Akta tersebut diantaranya :

1. Perubahan nama Ibu “Juju Andriyani” yang disamakan menjadi Andriyani,
2. Tanda terima akta tidak disertai Nomor, tanggal akta itu sendiri.
3. Kodenya berubah menjadi IDM camat Enjan, yang semula BPM
4. Perubahan identitas domisili kuasa.
5. Pada saat penandatanganan Akta Sewa Menyewa Nomor 31, Bapak Muhamad Agus Noviyanto kuasa PT. Indomarco Prismatama (Tergugat I/Pihak Kedua) tidak di hadirkan oleh Tergugat II, namun tidak mencantumkan alasan yang sah di akhir Akta Sewa Menyewa Nomor 31 tanggal 29 September 2016 tersebut.

Dengan demikian Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H melanggar Pasal 48 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Kedudukan Notaris yaitu isi akta yang dilarang untuk diubah dengan:

1. Diganti
2. Ditambah
3. Dicoret
4. Disisipkan
5. Dihapus dan / atau
6. Ditulis tindih

Oleh karena itu tanggung jawab yang digunakan dalam UUJN adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja melakukan perbuatan tersebut dan menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas maka penulis tertarik untuk mengkaji masalah. **TANGGUNG JAWAB NOTARIS PERUBAHAN AKTA SEWA MENYEWA SECARA SEPIHAK (Studi Kasus Putusan Nomor : 146/PDT/2018/PT.BDG.)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, latar belakang permasalahan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka perumusan masalah yang penulis uraikan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Tanggung jawab Notaris Atas Perubahan Akta Sewa Menyewa secara sepihak Studi Kasus Putusan Nomor 146/Pdt/2018/Pt.Bdg ?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam hal terjadi perubahan akta sewa menyewa secara sepihak ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Bagaimana Tanggung jawab Notaris Atas Perubahan Akta Sewa Menyewa secara sepihak Studi Kasus Putusan Nomor 146/Pdt/2018/Pt.Bdg
2. Untuk mengetahui Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam hal terjadi perubahan akta sewa menyewa secara sepihak

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat secara luas dan juga perkembangan ilmu pengetahuan,

penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan yang signifikan diantaranya:

1. Manfaat teoritis

Pembahasan pada tesis ini diharapkan akan memberikan manfaat bagi semua pihak baik masyarakat umumnya dan aparat hukum pada khususnya. Selain itu diharapkan tesis ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan Tanggung jawab notaris dalam pembuatan Akta Otentik.

2. Manfaat Praktis

Agar penulisan karya ilmiah ini memiliki maksud yang jelas, maka harus memiliki suatu manfaat guna mencapai target yang dikehendaki. Adapun manfaat penulisan ini dikualifikasikan atas manfaat yang bersifat umum dan manfaat yang bersifat khusus terhadap tanggung jawab notaris dalam pembuatan Akta Otentik.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran peneliti mengenai keaslian penelitian yang dilakukan, sepanjang ini ditemukan karya ilmiah yang judulnya hampir sama dengan judul yang diangkat oleh peneliti. Namun terdapat ketidaksamaan lokasi atau perkara terkait penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, tema tesis ini bukanlah sesuatu yang baru untuk diteliti. Oleh karena itu, untuk menjamin keaslian tesis ini penulis hendak

membandingkan dengan karya tulis yang telah diterbitkan dengan tema serupa diantara lain yaitu:

1. Hartono, S.H., 2019, Tanggung jawab notaris terhadap akta yang telah diubah tanpa persetujuan para pihak. Program studi Magister Kenotariatan Universitas Surabaya, Rumusan masalah tesis ini adalah:

1) Bagaimana akibat hukum terhadap akta yang telah diubah secara sepihak oleh notaris?, 2) Bagaimana tanggung jawab pidana notaris terhadap akta yang telah dibuat berindikasi perbuatan pidana?¹¹

Kesimpulan penelitian ini adalah 1) Mengubah akta tanpa melalui ketentuan/prosedur yang sudah ditentukan oleh Undang-undang mengakibatkan akta otentik itu terdegradasi menjadi akta yang pembuktiannya di bawah tangan atau tidak dapat dipergunakan lagi sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan mengikat (sempurna). Perubahan akta tanpa diketahui oleh para pihak atau salah satu pihak kemudian dijadikan salinan akta, maka akta tersebut mengandung unsur kepalsuan sesuai dengan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Akta Notaris yang telah diubah secara sepihak dengan cara melakukan perubahan-perubahan dan pengurangan serta menghilangkan isi yang ada dalam Asli/Minuta Akta, maka sangat jelas perbuatan Notaris tersebut berindikasi perbuatan pidana. Para pihak yang merasa dirugikan dengan adanya akta tersebut dan ingin membatalkan akta yang berindikasi perbuatan pidana, maka harus terlebih dahulu mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk membatalkan akta tersebut. 2)

¹¹ Harmanto, S.H., "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Telah Diubah Tanpa Persetujuan Para Pihak", (2019) Program studi Magister Kenotariatan Universitas Surabaya, hlm 30

Tanggung jawab notaris secara pidana dapat dilakukan apabila perbuatan Notaris tersebut memenuhi delik yang terdapat dalam pasal 263 jo 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang dimana Notaris melakukan tindak pidana memalsukan surat yaitu dengan mengubah surat demikian rupa, sehingga isinya menjadi lain dari isi yang asli atau sehingga surat itu menjadi lain dari pada yang asli, selain itu juga terdapat unsur-unsur perbuatan pidana yang telah dilakukan Notaris yaitu dengan adanya unsur kesengajaan dan yang dapat menimbulkan kerugian akibat pemalsuan surat tersebut. Ancaman pidana pemalsuan surat menurut pasal 263 KUHP maksimum 6 tahun penjara, Pasal 264 KUHP memperberat ancaman pidana terhadap pemalsuan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP, yaitu menjadi 8 tahun penjara jika pemalsuan dilakukan terhadap akta otentik. Perbedaan penelitian ini dengan tesis Hartono yaitu : pada tesis hartono membahas tentang akta yang telah diubah tanpa persetujuan para pihak, sedangkan paa tesis ini berfokus kepada tanggung jawab notaris yang merubah akta secara sepihak.

2. Risma Marpaung, S.H., 2018, pertanggung jawaban notaris terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan putusan nomor 656/pdt.g/2015/pn.mdn. Program studi Magister kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Rumusan masalah tesis ini adalah: 1) Bagaimana akibat hukum pembatalan akta notaris oleh pengadilan?, 2) bagaimana pertanggung jawaban notaris terhadap akta

yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan?.¹² Kesimpulan penelitian ini adalah 1) Penyebab Akta Notaris dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan dikarenakan dalam akta tersebut terdapat kesalahan materil berupa perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan akta tidak mempunyai kekuatan pembuktian secara materil walaupun secara lahiriah dan formalnya sudah sesuai dengan ketentuan yang sudah ditentukan oleh undang-undang. Seperti kesalahan substansi perjanjian akta yang tidak memenuhi unsur objektif maupun subjektif Pasal 1320 KUHPerdara, sebab cacat kehendak meliputi kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) 2) Akibat hukum pembatalan akta Notaris oleh pengadilan berdampak langsung pada keabsahan dan kekuatan pembuktian suatu akta tersebut, yaitu akta Notaris sebagai akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna berubah mejadi akta di bawah tangan dan akta Notaris menjadi batal demi hukum. Terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka isi dan kesepakatan dari akta tersebut mejadi batal dan tidak mengingat bagi para pihak. Perbedaan penelitian ini dengan tesis Risna Marpaung membahas akta yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori adalah hal-hal yang dapat memperbaiki taraf hidup dan pergaulan hidup manusia. Suatu teori dalam ilmu-ilmu sosial

¹² Risma Marpaung, S.H., "Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan Putusan Nomor 656/pdt.g/2015/pn.mdn, (2018), Program studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

bertujuan untuk menyajikan pola-pola yang terjadi dalam kehidupan sosial manusia.¹³ Kelly merumuskan teori sebagai suatu cara untuk mengklasifikasikan data, sehingga semua fakta tersebut dapat dipahami sekaligus.¹⁴

Teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berinterkoneksi satu sama lain atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia. Sarana yang ringkas untuk berfikir tentang dunia dan bagaimana dunia itu bekerja.¹⁵ Kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*), yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui.¹⁶

Menurut Pred N. Kerlinger dalam bukunya yang berjudul *Asas-asas Penelitian Behavioral*, teori merupakan tujuan akhir dari ilmu pengetahuan. Hal tersebut dapat dimaklumi, karena batasan dan sifat hakikat suatu teori adalah “seperangkat konstruk (konsep), batasan, dan proposisi yang menyajikan suatu pandangan sistematis tentang fenomena dengan merinci hubungan-hubungan antarvariabel, dengan tujuan menjelaskan dan memprediksikan gejala itu”.¹⁷

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 122.

¹⁴ Ibid, hlm. 125.

¹⁵ HR. Otje Salman S dan Anton F Sutanto, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2005, hlm. 22.

¹⁶ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 27.

¹⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 42.

Keberadaan teori dalam dunia ilmu pengetahuan sangat penting karena teori merupakan konsep yang akan menjawab suatu masalah. Teori oleh kebanyakan ahli dianggap sebagai sarana yang memberi rangkuman bagaimana memahami satu masalah dalam setiap bidang ilmu pengetahuan.¹⁸ Fungsi teori adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati. Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.

Untuk mendapatkan hasil kajian sesuai dengan tujuan yang diharapkan maka sebelum dilaksanakan penelitian, perlu dianalisis teoriteori yang berkaitan dengan kajian. Teori tersebut dimaksudkan untuk mendasari segala sesuatu yang berkaitan dengan pengkajian yang dilakukan, maka adapun teori yang dapat digunakan untuk membahas permasalahan dalam tesis ini, yaitu meliputi:

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, 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

¹⁸ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004, hlm. 113

bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁹

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara Normatif, bukan sosiologi²⁰

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. 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 hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan

¹⁹ Riduan Syahrani Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010

²⁰ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²¹

Kepastian hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem Norma dengan Norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik Norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk²²

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158

²² CST Kansil, dkk, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, 2009, hlm. 385.

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturanhukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati.²³

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai pasal 1313 KUHPerdara serta hak dan kewajiban dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian dapat memberikan kedudukan yang sama antarsubjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak.

b. Teori Tanggung Jawab

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau memikul

²³ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

tanggung jawab hukum, yang berarti bahwa seseorang bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan dengan hukum.²⁴

Teori tanggungjawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan antara tanggungjawab Notaris berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris dalam ranah hukum perdata. Kewenangan ini salah satunya adalah menciptakan alat bukti yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, kemudian menjadi suatu bentuk delik yang dipertanggung jawabkan secara pidana. Dari sudut pandang ilmu hukum murni, delik dikarakterisasikan sebagai kondisi dari sanksi. Menurut pengertian ilmu hukum delik adalah perbuatan seseorang terhadap siapa sanksi sebagai konsekuensi dari perbuatannya itu diancamkan.

Pengertian Pertanggung jawaban Pidana Dalam bahasa asing pertanggung jawaban pidana disebut sebagai *toerekenbaarheid criminal responbility, criminal liability*. Bahwa pertanggung jawaban pidana dimaksudkan untuk menentukan apakah seseorang tersangka/terdakwa dipertanggung jawabkan atas suatu tindak pidana (*crime*) yang terjadi atau tidak. Dengan perkataan lain apakah terdakwa akan dipidana atau dibebaskan. Jika dia dipidana harus ternyata

²⁴ Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81.

bahwa tindakan yang dilakukan itu bersifat melawan hukum dan terdakwa mampu bertanggung jawab²⁵

Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan adalah tanggung jawab yang dibebankan kepada subyek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana karena adanya kekeliruan atau kealpaannya (kelalaian atau kelengahan). Kelalaian adalah suatu keadaan dimana subyek hukum atau pelaku lengah, kurang hati-hati, tidak mengindahkan kewajibannya atau lupa melaksanakan kewajibannya. Tanggung jawab mutlak bahwa perbuatannya menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang, dan ada suatu hubungan eksternal antara perbuatannya dengan akibatnya. Tiadanya keadaan jiwa si pelaku dengan akibat perbuatannya.²⁶

Teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis artinya menundukkan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis yang relevan, sebagaimana yang dirumuskan oleh Hans Kelsen yaitu yang berhubungan dengan konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau ia memikul tanggung jawab hukum

²⁵ Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III*, Balai Pustaka, Jakarta, 2005, hlm. 157.

²⁶ Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 95

berarti ia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan hukum yang bertentangan.

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris juncto Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 juncto Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.²⁷

2. Kerangka Konseptual

Konsep merupakan bagian terpenting dari teori yang memiliki peranan untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstraksi dan realitas.²⁸ Konsep dapat diartikan sebagai kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan definisi operasional. Pentingnya

²⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 40.

²⁸ Masri Singarimbun dan Sifian Efendi, *Metrode Penelitian Survei*, LP3S, Jakarta, 1989

defenisi adalah untuk menghindari pengertian atau penafsiran yang berbeda dari satu istilah yang dipakai.

Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.²⁹ Agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang dipergunakan dalam penelitian ini, maka perlu diuraikan pengertian-pengertian konsep yang dipakai, yaitu sebagai berikut :

a. Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggungjawab. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, Pengertian tanggungjawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya. Hak fungsi menerima pembebanan sebagai akibat sikap pihak sendiri atau pihak lain.

Tanggung Jawab Notaris berdasarkan Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris mempunyai pertanggung jawaban pada akta yang diterbitkannya biarpun protokol notaris sudah menyerahkan ke penerima protokol.

b. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta Otentik dan memiliki kewenangan lainnya

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Edisi I Cetakan 7, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 7

sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

c. Akta Notaris

Disebut adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. 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.

d. Akta yang diubah secara sepihak

Dalam praktik kenotariatan, bisa terjadi seorang notaris melakukan kesalahan ketik dalam aktanya. Adapun yang dimaksud kesalahan ketik itu adalah kesalahan yang dilakukan dalam pengetikan akta notaris, yang terjadi bukan karena kesengajaan, tetapi karena kelalaian atau ketidakhati-hatian notaris semata-mata, sehingga hal yang tertulis di dalam akta notaris tidak sesuai dengan yang sebenarnya ingin dituangkan dalam akta tersebut. Selain itu, kewenangan yang diberikan

kepada Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya harus sesuai dengan kewajibannya.

G. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.³⁰ Metodologi dalam suatu penelitian berfungsi untuk memberikan pedoman bagi ilmuwan tentang tata cara mempelajari, menganalisis dan memahami lingkuan yang dihadapinya. Metodologi merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.³¹ Metode yang digunakan dalam penelitian ini secara keseluruhan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Bentuk metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif, yaitu suatu cara untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum.³² Artinya bahwa di dalam penelitian akan dibahas ketentuan-ketentuan normative yang berkaitan dengan tanggung jawab notaris terhadap akta yang diubah secara sepihak dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yang pertama (*Statute Aproach*) yakni pendekatan yang menekankan pada pencarian norma-norma yang terkandung dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan

³⁰ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1990, hlm. 42.

³¹ *Ibid*, hlm.7.

³² Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 14.

teori-teori hukum yang ada, serta menggunakan pendekatan konsep (*Conceptual Approach*) yakni beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin- doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan tipologi yang mana penelitian ini menggunakan bentuk penelitian evaluatif yang bersifat deskriptif, artinya penelitian tentang keadaan atau kasus yang ditemukan dengan menghubungkannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum yang ada dalam bidang hukum kenotariatan dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang nantinya akan dikaitkan dengan permasalahan yang diteliti dalam karya ilmiah ini.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian normatif yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan. Di dalam penelitian hukum, digunakan data sekunder yang dibedakan dalam bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, yurisprudensi, serta traktat. Bahan hukum sekunder yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya hasil penelitian hukum yang sudah ada, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum dan sebagainya. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan pelengkap,

seperti kamus hukum, dalam penelitian hukum ini, penulis menggunakan:

a. Bahan Hukum Primer

1). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

2). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

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

4). Putusan Nomor : 146/pdt/2018/pt.bdg

b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah/memperkuat dan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa tesis, jurnal, internet dan buku-buku literatur yang berkaitan dengan objek penelitian.

c. Bahan Hukum Tertier yaitu bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam bentuk kamus.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*). Metode pengumpulan data ini dengan cara membaca dan mengkaji buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, artikel ilmiah, yurisprudensi, serta tulisan-tulisan

yang berhubungan dengan masalah yang menjadi objek penelitian.³³ Dalam menggunakan metode pengumpulan data, penulis melakukan kegiatan berupa membaca, mengkaji dan membuat catatan-catatan kecil dari peraturan perundang-undangan mengenai tanggung jawab notaris, junal-jurnal baik itu jurnal nasional maupun internasional yang membahas tanggung jawab notaris terhadap akta yang diubah secara sepihak.

5. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif dimaksud adalah suatu analisa berdasarkan pengamatan atau tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif untuk memahami permasalahan yang diteliti.³⁴

Metode analisis data kualitatif memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- 1) Metode analisis data kualitatif memiliki setting alami sebagai sumber data langsung dan peneliti adalah instrumen utamanya.
- 2) Metode analisis data kualitatif bersifat deskriptif, yaitu data yang terkumpul berbentuk kata-kata, gambar bukan angka-angka. Data yang diperoleh meliputi transkrip interview, catatan lapangan, foto, dokumen pribadi dan lain-lain.
- 3) Metode analisis data kualitatif memberikan titik tekan pada makna, yaitu fokus penelaahan terpaut langsung dengan masalah kehidupan manusia.

³³ *Ibid*, hlm 171.

³⁴ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, UI Pers, Jakarta, 1990, hlm. 12.

- 4) Aplikasi metode analisis data kualitatif dalam penelitian ilmu-ilmu social dilakukan dengan langkah-langkah yaitu merumuskan masalah sebagai fokus penelitian, mengumpulkan data, menganalisis data, merumuskan hasil studi dan menyusun rekomendasi untuk perbaikan kinerja dalam bidang ini.

