

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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, 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 menolaknya¹”.

Selanjutnya dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang 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.²

Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Akta yang dibuat Notaris menguraikan secara autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang disaksikan oleh para penghadap dan saksi-saksi. Akta yang dibuat di

¹ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 12.

² R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm.9.

hadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta autentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang.³

Akta Notaris adalah merupakan salah satu alat bukti yaitu alat bukti tulisan sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 1866 dan Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam menjalankan tugasnya Notaris harus bersikap profesional dalam artian tetap berpedoman pada Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu :

“Dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib untuk dapat bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

Notaris sebagai salah satu institusi negara terkait dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapannya merupakan akta autentik yang dapat dijadikan bukti tertulis oleh karenanya dalam membuat akta, Notaris harus memenuhi syarat-syarat untuk pembuatan akta agar tercapai sifat autentik dari akta yang dibuat misalnya pembacaan akta yang bertujuan agar para pihak mengetahui isi akta yang dibuat dan diinginkan oleh para pihak.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:
“Akta otentik adalah akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang diperbuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu diperbuat”.

Terkait dengan produk Notaris dalam perkembangan hukum sekarang bahwa Notaris dapat dipanggil ke pengadilan melalui persetujuan dari Majelis Pengawas Daerah untuk memberikan keterangan terhadap akta ataupun surat-surat yang mengalami sengketa. Hal ini akan terkait apakah Notaris telah bertindak tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kode etik Notaris ataukah ada kekeliruan

³Pasal 1 angka 7 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

baik disengaja ataupun tidak disengaja oleh para pihak atau salah satu pihak untuk berusaha melakukan kecurangan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain dengan memberikan keterangan dan dokumen-dokumen yang tidak benar. Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya telah melakukan pelanggaran yang menyebabkan penyimpangan dari hukum maka Notaris dapat dijatuhi sanksi yaitu berupa sanksi perdata, sanksi pidana, administratif atau kode etik jabatan Notaris.

Walaupun dalam Undang-undang Jabatan Notaris tidak menyebutkan adanya penerapan sanksi pemidanaan tetapi apabila adanya suatu perbuatan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris mengandung suatu unsur-unsur pemalsuan atas kesengajaan atau kelalaian dalam pembuatan surat atau akta autentik yang keterangan isinya palsu maka setelah dijatuhi sanksi administratif/kode etik profesi jabatan Notaris, sanksi keperdataan dan sanksi pidana kemudian dapat ditarik dan dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris yang menerangkan adanya bukti keterlibatan secara sengaja melakukan kejahatan pemalsuan akta autentik. Dengan demikian apabila terbukti maka sudah menjadi kewajiban Notaris untuk mempertanggungjawabkan akta yang dibuatnya secara pidana.

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan.⁴ Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana berikut ini :

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak.
2. Perjanjian dengan saksi Notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak.
3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris dalam bentuk akta Notaris.⁵

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 2000, hlm. 5

⁵ *Ibid.*, hlm. 43

Seperti kasus yang terjadi dalam putusan nomor 146/PDT/2018/PT.BDG, Akta perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Umang Retno Ayu Melasari dalam hal perjanjian Sewa Menyewa Ruko antara Penggugat (Juju Andriyani) dan Tergugat I (PT. Indomarco Prismatama). Perjanjian sewa menyewa antara Juju Andriyani, (Penggugat/Pihak Pertama) yang adalah pemilik Bangunan Rumah Toko (Ruko) Ukuran 187M², yang berdiri diatas Tanah seluas 2.230 M² sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 97, Cileungsi, Bogor atas nama Juju Andriyani, yang terletak di Jalan Camat Enjan Nomor. 18 A, RT.002 RW.016 Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor dengan PT. Indomarco Prismatama (Tergugat I/Pihak Kedua) yang adalah penyewa dari Rumah Toko milik Juju Andriyani. Adapun perjanjian sewa menyewa tersebut tertuang dalam Akta Nomor 31 tanggal 29 September 2016 yang dibuat oleh Umang Retno Ayu Melasari, S.H, Notaris dan PPAT Bogor (Tergugat II).

PT. Indomarco Prismatama (Tergugat I/Pihak Kedua) menyewa Rumah Toko milik Juju Andriyani, (Penggugat/Pihak Pertama) selama 10 tahun dengan harga sewa per tahunnya Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah), dengan hak opsi 6 (enam) tahun. Rumah Toko milik Juju Andriyani, (Penggugat/Pihak Pertama) tersebut akan digunakan untuk usaha Minimarket yang bernama "INDOMARET".

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.

Pada saat yang bersamaan Ibu Juju Andriyani, (Penggugat/Pihak Pertama) juga langsung menerima pembayaran uang sewa selama 4 tahun sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) + PPH Final sewa yang tidak di sebutkan jumlah uang yang diterima oleh Ibu Juju Andriyani adalah senilai Rp. 355.555.556 (tiga ratus lima puluh lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh enam rupiah), namun yang tercantum pada Akta Sewa Menyewa Nomor 31 tersebut, jumlah PPH Finalnya tertulis sejumlah Rp. 35.555.555 (tiga puluh lima juta lima ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh lima rupiah).

Ibu 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).

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

1. Perubahan nama Ibu “Juju Andriyani” yang disamarkan menjadi Andriyani,
2. Tanda terima akta tidak disertai Nomor, tanggal akta itu sendiri
3. Kodenya berubah menjadi IDM camat Enjan, yang semula BPM
4. 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.
5. Dan masih banyak lagi tindakan yang menyalahi yang dilakukan oleh Notaris selaku (Tergugat II) dalam hal membuat akta.

Tindakan pengubahan akta yang dilakukan oleh Notaris secara sepihak telah membuat kerugian bagi Penggugat (Juju Andriyani/Pihak Pertama), ditambah lagi dalam pelaksanaan dalam melakukan penandatanganan akta, tempat penandatanganan akta dan pemberian salinan akta kepada Penggugat yang tidak dilakukan oleh seorang Notaris, karena Notaris lebih berpihak kepada Tergugat I (PT. Indomarco Prismatama/Pihak Kedua), hal ini jelas melanggar kode etik seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Pasal 48 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Notaris menyatakan bahwa :

“Isi Akta dilarang untuk diubah dengan:

- 1) Diganti;
- 2) Ditambah;
- 3) Dicoret;
- 4) Disisipkan;

- 5) Dihapus; dan/atau
- 6) Ditulis tindih.”

Pasal 51 ayat (2) mengatakan bahwa :

“Pembetulan suatu Akta, harus dilakukan oleh seorang Notaris di hadapan penghadap, saksi, dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan, jika itu tidak dilakukan maka Akta yang dibuat dapat batal dengan sendirinya”.

Berdasarkan Pasal 84 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Notaris menyatakan:

“Suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris”.

Pasal 1365 KUHPerdata harus menanggung beban atas semua kerugian yang timbul akibat perbuatan hukum yang dilakukannya.

Menurut Abdul Ghofur, tanggungjawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya, dibedakan menjadi empat poin, yakni:

1. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
2. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
3. Tanggung jawab Notaris berdasarkan peraturan jabatan Notaris (UUJN) terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
4. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.

Memperhatikan ketentuan Pasal 65 UUJN Nomor 30 Tahun 2004 tersebut bahwa Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya. Tanggung jawab notaris bila dilihat dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Dikatakan demikian oleh karena selain untuk membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggung

jawab untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan (waarmerken dan legalisasi) surat-surat/akta-akta yang dibuat di bawah tangan.

Pertanggungjawaban Notaris sebagai pejabat umum meliputi bidang: hukum privat, hukum pajak, dan hukum pidana. Ada kemungkinan bahwa pertanggungjawaban di satu bidang hukum tidak menyangkut bidang hukum yang lain. Sebaliknya, tindakan yang menimbulkan tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) dapat menimbulkan pengambilan tindakan di bidang hukum pidana. Pertanggungjawaban Notaris terutama terletak di bidang hukum privat. Apabila dikaitkan dengan teori tanggung jawab, bahwa pertanggungjawaban yang dilakukan oleh Notaris merupakan akibat pelaksanaan tugas dan jabatannya.⁶

Prinsip pertanggungjawaban yang dipergunakan adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya. Perlu diadakannya pembuktian terhadap unsur-unsur kesalahan yang dibuat oleh Notaris tersebut, yaitu meliputi:

- a. Hari, tanggal, bulan, dan tahun menghadap;
- b. Waktu (pukul) menghadap;
- c. Tanda tangan yang tercantum dalam minuta akta.⁷

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

⁶Agri Fermentia Nugraha, *Pertanggungjawaban Notaris yang Berhenti dengan Hormat (Setelah Berumur 65 Tahun) Terhadap Akta yang Dibuat (Analisis Pasal 65 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, 2013, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, hlm. 6.

⁷ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 192.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan tesis yang dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul **“Akibat Hukum Perubahan AktaSewa Menyewa Yang Dibuat Oleh Notaris Tanpa Dihadiri Oleh Satu Pihak(Studi Kasus Perkara Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis uraikan diatas, maka penulis menerapkan masalah pokok sebagai berikut :

1. Mengapa terjadi perubahan aktasewa menyewa yang dibuat oleh notaris tanpa dihadiri oleh satu pihakdalam perkara Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG ?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam hal terjadi perubahan akta sewa menyewa yang dibuat oleh notaris tanpa dihadiri oleh satu pihak dalam perkara Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG?
3. Bagaimanakah akibat hukum aktasewa menyewa yang dibuat oleh notaris tanpa dihadiri oleh satu pihakdalam perkara Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan pokok masalah diatas maka tujuan dari penelitian yang penulis lakukan ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis terjadi perubahan aktasewa menyewa yang dibuat oleh notaris tanpa dihadiri oleh satu pihakdalam perkara Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG.
2. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam hal terjadi perubahan akta sewa menyewa yang dibuat oleh notaris tanpa dihadiri oleh satu pihak dalam perkara Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG.

3. Untuk menganalisis akibat hukum aktasewa menyewa yang dibuat oleh notaris tanpa dihadiri oleh satu pihak dalam perkara Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG.

D. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat dari penelitian yang penulis harapkan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat secara akademis

Secara akademis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai titik tolak dalam penelitian hukum yang berhubungan dengan tanggung jawab seorang dalam pembuatan akta perjanjian kerjasama.

2. Manfaat secara 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, lebih lanjut dijelaskan sebagai berikut:

- a. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan atau masukan dalam penelitian hukum tentang pembuatan akta autentik di Kantor Notaris dalam hal perjanjian kerjasama.
- b. Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi berbagai pihak yang terlibat, baik langsung maupun tidak langsung dalam upaya pembuatan akta autentik
- c. Bagi masyarakat, penelitian ini dapat bermanfaat sebagai informasi bagi masyarakat yang menggunakan jasa Notaris untuk lebih berhati-hati dalam membuat perjanjian kerjasama dengan memperhatikan poin-poin klausula yang tercantum dalam akta autentik yang dibuat oleh Notaris.

- d. Bagi praktisi hukum khususnya Notaris, penelitian ini dapat menjadi tambahan wawasan bagi Notaris sebagai pejabat umum untuk membuat akta Notaris yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia mengenai tugas dan jabatannya sehingga dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya dalam hal pembuatan akta autentik dihadapan para pihak yang melakukan kerjasama.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian penulis ini adalah tentang perubahan akta yang dilakukan oleh Notaris tanpa dihadiri oleh salah satu pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Adapun Penelitian ini adalah penelitian penulis sendiri yang sama sekali tidak ada kesamaan dengan hasil penelitian orang lain, sehingga tidak ada unsur kesamaan, baik dari segi obyek penelitian maupun kesamaan penulisan dan ini adalah murni penelitian penulis. Adapun penulis mengambil 3 perbedaan penelitian penulis dari penelitian yang lain adalah :

1. I.G.N. Wisnu Herbi M, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, Tahun 2016, dengan Judul Penelitian Tindak Pidana Pemalsuan Akta Otentik Yang Turut Serta Dilakukan Oleh Notaris, dengan pokok permasalahan :
 - a. Apakah Faktor-faktor yang Dapat Menyebabkan Notaris Turut Serta dalam Pemalsuan Akta Otentik ?
 - b. Bagaimanakah Analisis Hukum Terhadap Kasus Turut Serta Notaris dalam Melakukan Pemalsuan Akta Otentik ?
2. Gemala Pratiwi Tohab, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Tahun 2017, dengan Judul Penelitian Pertanggungjawaban Pidana

Notaris/PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Pemalsuan Surat Secara Bersama-sama Dengan Para Pihak (Studi Kasus Perkara Pidana Nomor 533/Pid.B/2013/PN.Pdg), dengan pokok permasalahan :

- a. Bagaimanakah pertanggungjawaban Notaris/PPAT dalam hal terjadinya pemalsuan surat yang dilakukan secara bersama-sama oleh para pihak?
- b. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam menjatuhkan hukuman terhadap Notaris/PPAT yang melakukan pemalsuan surat bersama-sama dengan para pihak?

3. Fuad Brilyan Yanri, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Tahun 2017, dengan judul penelitian “Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Dibuat Berindikasi Perbuatan Pidana, dengan pokok permasalahan :

- a. Bagaimanakah pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Autentik yang berindikasi Tindak Pidana?
- b. Apakah yang menjadi penyebab adanya indikasi tindak pidana terhadap Akta Autentik yang dibuat oleh Notaris?

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian.⁸ Burhan Ashshofa mengungkapkan suatu teorimerupakan serangkaian asumsi, konsep, defenisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan antara konsep.⁹Teori

⁸ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

⁹ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm. 19.

diartikan sebagai suatu sistem yang berisikan preposisi-preposisi yang telah diuji kebenarannya. Apabila berpedoman kepada teori maka seorang ilmuwan akan dapat menjelaskan, aneka macam gejala sosial yang dihadapinya walaupun hal ini tidak selalu berarti adanya pemecahan terhadap masalah yang dihadapi.¹⁰ Teori menggambarkan keteraturan atau hubungan dari gejala-gejala yang tidak berubah di bawah kondisi tertentu tanpa pengecualian. Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang dihadapinya. Teori menurut Snelbecker adalah sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat diamati dan fungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.¹¹ Sementara dalam penelitian tersebut diperlukan suatu teori yang melandas. Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk mensistimatisasikan penemuan-penemuan penelitian, membuat ramalan atau prediksi atas dasar penemuan dan menyajikan penjelasan yang dalam hal ini untuk menjawab pertanyaan. Artinya teori merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskan dan harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar.¹²

Maka oleh karena itu teori yaitu suatu hipotesis yang dipergunakan untuk argument atau investigasi.¹³ Satu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum. Bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2010, hlm. 6.

¹¹ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, 2000, hlm. 195.

¹² M. Solly Lubis, *Op.Cit.*, hlm. 81.

¹³ Yooke Tjuparmah S Komaruddin, *Kamus Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, 2006, hlm. 270.

perbuatan yang bertentangan.¹⁴ Dalam menganalisa penulisan ini digunakan teori sistem dari Mariam Darus Badruzaman yang mengemukakan bahwa sistem adalah kumpulan asas-asas hukum yang terpadu yang merupakan landasan diatas mana dibangun tertib hukum.¹⁵ Teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini antara lain :

a. Teori Kepastian Hukum

Hukum harus dapat memberikan manfaat bagi kemajuan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, sehingga hukum dapat dijadikan sebagai alat pembangunan ekonomi untuk terwujudnya welfare state. Teori Roscoe Pound yang mengatakan bahwa hukum sebagai alat rekayasa sosial (*law as tool of social engineering*) sudah lama dikenal dan dipraktikan oleh banyak negara. Teori Pound ini sangat tepat diperbicangkan dalam hal implementasi hukum atau suatu peraturan perundang-undangan.¹⁶

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 sosiologi.¹⁷ Menurut 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

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 270.

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Rajawali, Jakarta, 2008, hlm. 15.

¹⁶ Syafrinaldi, Abd Thalib dan Admiral, “Implementasi Undang-undang No. 14 Tahun 2001 Tentang Paten Melalui Program Riset Pemerintah Daerah Provinsi Riau Sebagai Sarana Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat”, 2014, Jurnal Mahkamah, Uir Press, Pekanbaru, hlm. 6.

¹⁷ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

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 tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁸

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 buruk.¹⁹

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 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.²⁰ 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

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

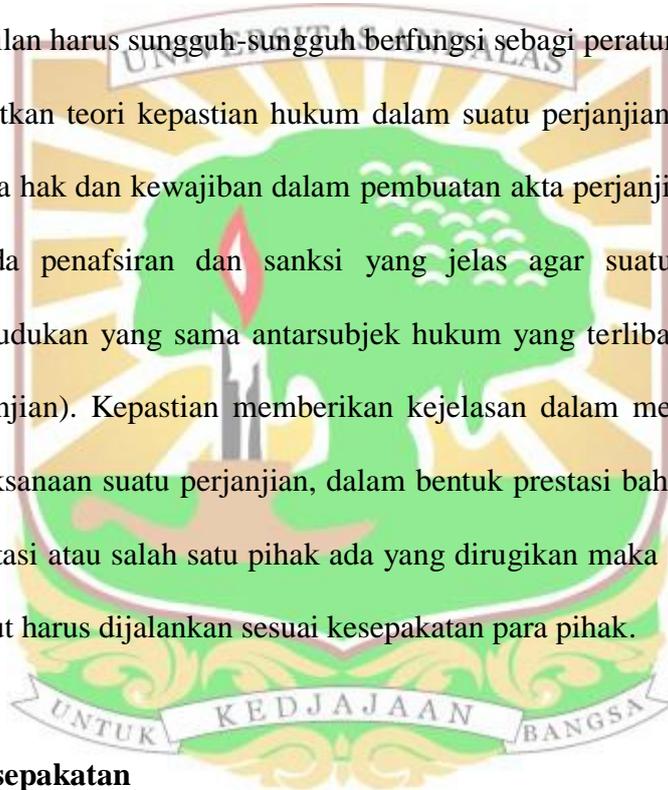
¹⁹ CST Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

²⁰ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 23.

pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan 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. Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati.²¹

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 Kesepakatan

Sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian, kesepakatan memegang peran penting dalam proses terbentuknya suatu perjanjian salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa

²¹ Achmad Ali, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak. Perkataan “Perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian” sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*) tetapi, sebagian besar dari buku III ditunjukkan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian.²²

Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak karena dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat “Perjanjian harus dibuat secara tertulis”. Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu *Burgerlijk Wetboek* (BW) disebut *overeenkomst* yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Menurut Fuady banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-

²²R. Subekti, *Pokok – pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2008, hlm.122.

masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut”.²³

Selain itu Subekti juga memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian, menurut Subekti:

“Subekti memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.²⁴

Sedangkan menurut M. Yahya Harahap:

“Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”²⁵

Syarat sahnya perjanjian dapat dilihat dalam Hukum Eropa Kontinental yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal tersebut menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak:

Syarat pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.²⁶

2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum:

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Menurut R. Soeroso : Yang dimaksud kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

²³ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Cetakan Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.2.

²⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 193.

²⁵ Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, Rjagrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.1.

²⁶ Salim HS, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.9.

Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.²⁷ Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang. Orang yang cakap mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Sehingga, orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yaitu:

- a) Orang yang belum dewasa
- b) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan
- c) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3) Suatu hal tertentu:

Adapun yang dimaksud suatu hal atau objek tertentu (*eenbepaald onderwerp*) dalam Pasal 1320 B syarat 3, adalah prestasi yang menjadi pokokkontrak yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Prestasi tersebut harus bisa ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan dan dapat dinilai dengan uang. Di dalam berbagai literature disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditor. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negative. Prestasi terdiri atas: (1) memberikan sesuatu, (2) berbuat sesuatu, dan (3) tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).²⁸

4) Adanya Kausa yang halal.

Pada pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian causa yang halal (*orzaak*). Dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanyamenyebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab bisa diartikan terlarang apabila bertentangan dengan UU, kesusilaan, dan ketertiban umum. Sedangkan menurut Subekti: “Subekti menyatakan bahwa sebab adalah isi perjanjian itu sendiri, dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontra prestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak”. Istilah kata halal bukanlah lawan kata haram dalam hukum, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.²⁹

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan kesepakatan maka perlu dilihat apa itu perjanjian, dapat dilihat Pasal 1313 KUHPerdata. Menurut ketentuan pasal ini,

²⁷ R. Soeroso, *Perjanjian di bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 12.

²⁸ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 10.

²⁹ Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm.194.

perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Sebab Kesepakatan atau kata sepakat merupakan bentuk atau merupakan unsur dari suatu perjanjian (*Overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak. Kata sepakat sendiri bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian mencapai suatu kehendak. Menurut Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian, adalah :

“suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.³⁰

Menurut Riduan Syahrani bahwa :

“Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persetujuan kemauan atau menyetujui kehendak masing-masing yang dilakukan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan”.³¹

Jadi yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Tentang kapan terjadinya persesuaian pernyataan, ada empat teori, yakni :

- 1) Teori Pernyataan (*uitingsheorie*), kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu.
- 2) Teori Pengiriman (*verzendingtheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.
- 3) Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie*, tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).

³⁰ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 16.

³¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, hlm.

- 4) Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*), kesepakatan terjadi saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.³²

c. Teori Tanggungjawab

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 delik yang harus dipertanggungjawabkan 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 Pertanggungjawaban Pidana Dalam bahasa asing pertanggungjawaban pidana disebut sebagai "*toerekenbaarheid*" criminal responsibility", "*criminal liability*". Bahwa pertanggungjawaban pidana dimaksudkan untuk menentukan apakah seseorang tersangka/terdakwa dipertanggungjawabkan atas suatu tindak pidana (*crime*) yang terjadi atau tidak. Dengan perkataan lain apakah terdakwa akan dipidana atau dibebaskan. Jika ia dipidana, harus ternyata bahwa tindakan yang dilakukan itu bersifat melawan hukum dan terdakwa mampu bertanggung jawab.³³

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

³²Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 33-34.

³³ Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi III, Balai Pustaka, Jakarta, 2005, hlm. 157.

bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan dengan hukum.³⁴

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, dan akibat yang membahayakan³⁵.

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian; dan
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.³⁶

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya).³⁷

³⁴ Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 83.

³⁶ Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusamedia, Bandung, 2006, hlm. 140

³⁷ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 1139.

Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu liability (*the state of being liable*) dan responsibility (*the state or fact being responsible*). Liability merupakan istilah hukum yang luas, dimana liability menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. Liability didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. Liability juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.³⁸

Menurut Roscoe Pound, jenis tanggung jawab ada 3 (tiga) yaitu:

- 1) Pertanggungjawaban atas kerugian dengan disengaja;
- 2) Atas kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja; dan
- 3) Dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan tidak karena kelalaian serta tidak disengaja.³⁹

Mengenai tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil, dibedakan menjadi 4 (empat) hal, yaitu:

- 1) Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya;
- 2) Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya;
- 3) Tanggung jawab Notaris berdasarkan peraturan jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya;
- 4) Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.⁴⁰

³⁸ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 335.

³⁹ Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the philosophy of Law)* diterjemahkan oleh Mohammad Radjab, Bhratara Niaga Media, Jakarta, 1996, hlm. 92.

⁴⁰ Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, CDSBL, Yogyakarta, 2003, hlm. 250.

Hans Kelsen mengemukakan sebuah teori yang menganalisis tentang tanggung jawab hukum, yang ia sebut dengan teori tradisional. Di dalam teori tradisional tanggung jawab dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- 1) Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan; dan
- 2) Tanggung jawab mutlak⁴¹

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.⁴² 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.⁴³

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 berarti ia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan hukum yang bertentangan.⁴⁴ Biasanya dalam sanksi ditujukan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggungjawab atas perbuatannya sendiri.

⁴¹Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 95.

⁴² Salim H. S dan Erlies Septiani Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 212.

⁴³*Ibid.*, hlm. 212.

⁴⁴ Somardi, *Teori Hukum...Op.Cit.*, hlm. 65.

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.⁴⁵

Pasal 1 Undang-undang Jabatan Notaris ini diketahui, bahwa tugas pokok Notaris ialah membuat akta-akta otentik.⁴⁶ Akta otentik tersebut adalah salah satu dokumen yang disebut minuta akta, sehingga minuta akta dibuat dan dipersiapkan oleh Notaris yang nantinya minuta akta tersebut menjadi dokumen/arsip negara yang harus dirawat dan disimpan baik-baik agar tidak sampai hilang atau rusak.⁴⁷ Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta Notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- 1) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; dan
- 3) Pejabat Umum atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.⁴⁸

⁴⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 40.

⁴⁶ R. Soegondo, *Op.Cit.*, hlm. 8.

⁴⁷ Lely Herlina, *Analisis Yuridis Terhadap Kelalaian Notaris Dalam Penyimpanan Minuta Akta*, Jurnal Universitas Brawijaya, Malang, 2016 hlm. 4.

⁴⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 48.

Otentik atau Authentiek dapat diartikan bersifat umum, bersifat jabatan, memberikan pembuktian yang sempurna (dari surat-surat): khususnya dalam kata authentieke akta. Para Notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah, akan tetapi ada juga beberapa pejabat negeri yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugas pekerjaannya.⁴⁹ Menurut Pasal 1 angka 7 syarat suatu akta untuk mendapatkan stempel otentisitas akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris.⁵⁰

2. Kerangka Konseptual

Agar pembahasan dalam penelitian ini dapat lebih tajam dan bermakna, sesuai dengan apa yang diharapkan, penulis memberikan beberapa batasan penelitian yang berkenaan dengan arti dan maksud judul penelitian sebagai berikut:

1. Akibat hukum menurut Soeroso, didefinisikan sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Contoh: membuat wasiat, pernyataan berhenti menyewa.⁵¹
2. Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.⁵²Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh

⁴⁹ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 6.

⁵⁰ Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010, hlm. 25.

⁵¹ R. Soeroso, Pengantar *Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 295.

⁵² Pasal 1 ayat (7) Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

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.⁵³ Namun dalam perkara ini, perubahan Akta telah dilakukan oleh Notaris secara sepihak dalam melakukan penyempunan akta yang dilakukan oleh Notaris tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

3. Sewa menyewa menurut bahasa kata sewa-menyewa berasal dari kata “Sewa” dan “Menyewa”, kata “sewa” berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa. Sedangkan kata “menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa. Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan al-ijarah⁵⁴, yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan.
4. Tanpa dihadiri oleh satu pihak maksudnya adalah dalam melakukan perubahan akta tersebut ada salah satu pihak yang tidak hadir dan Notaris pun tetap saja melakukan perubahan akta ada atau tanpa dihadiri oleh salah satu pihak.

G. Metode Penelitian

Penulis menggunakan metode untuk menjelaskan, menjawab dan menganalisa pokok permasalahan, adapun metode yang penulis gunakan adalah sebagai berikut :

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

⁵³Pasal 15 ayat (1) Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

⁵⁴ Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi III, Balai Pustaka, Jakarta, 2005, hlm. 1057.

Jenis penelitian yang digunakan dalam pokok permasalahan ini adalah penelitian normatif, hal ini dimaksudkan agar peneliti sejauh mungkin dapat mengetahui apa yang menjadi alat ukur dalam membahas penelitian ini, sehingga dapat mencari setitik kebenaran tujuan dalam penelitian ini. Menurut Bagir Manan, penelitian normatif adalah penelitian terhadap kaedah dan asas hukum yang ada.⁵⁵ Menurut Haryono, suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.⁵⁶ Sedangkan jika di lihat dari sifatnya, penulisan ini bersifat deskriptif analitis, yang berarti penelitian yang dimaksud untuk memberikan gambaran secara rinci, jelas dan sistematis tentang permasalahan pokok penelitian. Soerjono Soekanto dan Sri Pamudji mengemukakan bahwa penelitian diskriptif adalah suatu penelitian yang bermaksud untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, dengan maksud untuk mempertegas hipotesa, untuk memperkuat suatu teori, atau menyusun teori-teori baru.⁵⁷

b. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis :

1) Pendekatan perundang-undangan

Menurut Peter Mahmud Marzuki “Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-

⁵⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian hukum Normatif: Suatu tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 13

⁵⁶Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publisshing, Malang, 2010, hlm. 302

⁵⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, hlm. 10

undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.⁵⁸

- 2) Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara menelaah dan menginteprestasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan dengan tanggungjawab Notaris dalam peraturan perundang-undangan.
- 3) Pendekatan konseptual adalah Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.⁵⁹
- 4) Pendekatan Sejarah adalah pendekatan ini dilakukan dalam kerangka untuk memahami filosofi aturan hukum dari waktu ke waktu, serta memahami perubahan dan perkembangan filosofi yang melandasi aturan hukum tersebut. Cara pendekatan ini dilakukan dengan menelaah latar belakang dan perkembangan pengaturan mengenai isu hukum yang dihadapi.⁶⁰

2. Bahan Hukum

94 ⁵⁸Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Kesebelas, Kencana, Jakarta, 2011, hlm.

⁵⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm.57

⁶⁰*Ibid*, hlm. 43

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data Sekunder yang dapat dikelompokkan menjadi :

- a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan yang menjadi sumber utama dalam penelitian ini berupa putusan perkara dan Peraturan Perundang-undangan
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah/memperkuat dan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa tesis, 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.

3. Analisis Bahan Hukum

Penelitian hukum dengan menggunakan metode penelitian normatif yaitu dengan menganalisis data secara kualitatif dengan cara menganalisis bahan-bahan hukum yang telah terkumpul dan mengelolah secara sistematis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut dengan menggunakan analisis kualitatif. Analisis secara kualitatif dimaksudkan dengan menganalisis data berdasarkan pandangan teori dan bahan hukum yang ada maka dapat ditarik kesimpulan sehingga dapat dikemukakan yang perlu dalam penelitian ini. Kemudian Penulis mengambil kesimpulan dengan menggunakan metode induktif yaitu mengambil kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus terhadap hal-hal yang bersifat umum.