

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris memegang peranan krusial sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh negara untuk menciptakan akta otentik. Keotentikan sebuah akta terletak pada jaminan kepastian hukum yang melekat padanya. Notaris bertanggung jawab atas kebenaran tanggal, menyimpan naskah asli (*minuta akta*), serta menerbitkan salinan, kutipan, dan *grosse* akta.

Meskipun demikian, dalam praktiknya, akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna ini tidak luput dari potensi kesalahan atau kelalaian. Adanya kecacatan dalam sebuah akta dapat berakibat fatal hingga menyebabkan akta tersebut kehilangan kekuatan hukumnya. Secara yuridis, akibat dari kecacatan akta ini dapat diklasifikasikan menjadi tiga kategori, yakni batal demi hukum, dapat dibatalkan, atau bahkan dianggap tidak pernah ada (*non-existent*).¹

Menyadari kompleksitas tugas dan risiko yang dihadapi, negara memberikan landasan hukum yang kokoh bagi profesi Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Undang-undang ini secara tegas mendefinisikan Notaris sebagai pejabat umum dan merincikan kewenangannya. Sebagaimana diatur dalam Pasal

¹ G.H.S Lumban Tobing, 1999, Peraturan Jabatan Notaris, Cetakan ke-5, Erlangga, Jakarta, hlm. 201

15 ayat (1) UUJN, Notaris berwenang membuat akta autentik atas semua perbuatan atau perjanjian yang dikehendaki para pihak maupun yang diwajibkan oleh peraturan, selama kewenangan tersebut tidak dilimpahkan kepada pejabat lain.

Dalam sebuah Akta Otentik, penting untuk memahami bahwa Notaris berperan sebagai pejabat umum yang meresmikan perbuatan hukum para pihak, bukan sebagai pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri. Isi akta, yang memuat hak dan kewajiban, pada dasarnya adalah kehendak para pihak yang meminta agar kesepakatan mereka dituangkan dalam bentuk otentik. Agar sah, perjanjian ini tentu harus memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan mengikat para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUHPerdara).

Meskipun hanya menuangkan kehendak para pihak, Notaris tidak bertindak pasif. Salah satu tugas krusialnya adalah memastikan adanya "keterkaitan" atau hubungan hukum yang jelas antar pihak, terutama jika ada yang bertindak berdasarkan surat kuasa. Untuk itu, Notaris wajib melakukan verifikasi cermat terhadap dokumen-dokumen asli seperti Surat Kuasa bermeterai, Kartu Tanda Penduduk (KTP), dan bukti kepemilikan sebelum menyimpan salinannya. Proses verifikasi ini merupakan wujud dari kewajiban Notaris untuk bertindak amanah, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 16 Ayat (1) huruf a UU Jabatan Notaris. Kehati-hatian ini menjadi benteng untuk mencegah lahirnya akta yang isinya tidak benar, yang berpotensi

menimbulkan masalah hukum seperti tuduhan pemalsuan surat. Lebih jauhnya, peran Notaris dapat dibedakan berdasarkan dua jenis akta. Pertama adalah Akta Para Pihak (*Partij Acte*), seperti akta jual beli, di mana Notaris hanya menuliskan apa yang dikehendaki para penghadap. Kedua adalah Akta Pejabat atau Relaas Akta (*Ambtelijke Acte*), seperti Berita Acara RUPS, di mana Notaris justru bertanggung jawab penuh atas isinya karena akta tersebut berisi kesaksian atau uraian atas peristiwa yang ia lihat dan saksikan sendiri.

Meskipun seorang Notaris dituntut untuk bertanggung jawab penuh atas akta yang dibuatnya, pada kenyataannya seringkali muncul sengketa yang dipicu oleh dugaan adanya keterangan palsu atau proses yang tidak semestinya dalam pembuatan akta tersebut.

Kasus Putusan Nomor 289/Pdt.G/2021/PN.Mlg menjadi contoh konkret dari permasalahan tersebut. Dalam kasus ini, Notaris SA, turut digugat oleh ZS karena dianggap membuat akta kerja sama yang merugikan pihak Penggugat. Penggugat menuduh bahwa Notaris tidak membaca keseluruhan isi akta dan tidak menjelaskan substansi perjanjian kepada pihak yang menandatangani. Membuat penggugat merasa dirugikan dan menuntut pertanggungjawaban hukum dari Notaris. Permasalahan ini menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap Notaris bahwa sejauh mana tanggungjawab Notaris terhadap isi akta yang dibuatnya. Bermula pada tahun 2018, ZS seorang wirausahawan muda yang tertarik pada dunia bisnis kuliner, memutuskan untuk bergabung

sebagai mitra dalam usaha makanan bernama Mie Setan Bromo Noodle & Dim Sum, yang saat itu dikenal luas dan memiliki banyak cabang di Kota Malang. Ketertarikannya bermula dari informasi yang ia peroleh melalui media sosial resmi brand tersebut, yang kemudian dilanjutkan dengan komunikasi langsung dengan seorang karyawan bernama Yoan dan akhirnya dengan pemilik usaha, FA (Tergugat 1). Setelah serangkaian pertemuan dan penawaran yang menggiurkan, termasuk janji keuntungan hingga Rp100 juta per bulan, ZS menyepakati kerja sama bisnis yang diklaim sebagai sistem waralaba. Ia membayar total Rp750 juta sebagai kompensasi hak merek dan perlengkapan dapur, serta Rp150 juta untuk biaya renovasi. Perjanjian kerja sama tersebut dituangkan dalam akta autentik yang dibuat oleh Notaris SA (Tergugat II). Penandatanganan dilakukan di luar kantor Notaris, dan ZS mengaku tidak pernah membaca atau dijelaskan isi akta secara lengkap pada saat itu.

Setelah gerai dibuka, kenyataan jauh dari ekspektasi. Keuntungan yang diperoleh sangat kecil dan tidak stabil. Saat pandemi COVID-19 melanda, gerai ditutup sepihak oleh Tergugat 1 dan tidak pernah dibuka kembali. Upaya ZS untuk mengalihkan hak sewa ruko kepada pihak ketiga juga terganggu karena Tergugat I mengambil alih secara sepihak dan hanya membayar sebagian kecil dari kesepakatan baru. Belakangan, ruko tersebut dipakai oleh pihak lain yang tidak ada kaitannya dengan kerja sama awal. ZS kemudian meminta salinan akta dari Notaris, namun baru menerimanya hampir tiga tahun kemudian. Setelah membaca akta

tersebut, ia merasa tertipu karena perjanjian yang tertulis tidak mencerminkan kerja sama waralaba sebagaimana dijanjikan. Tidak terdapat penjelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak, penggunaan merek, maupun sistem manajemen usaha. Ia pun merasa bahwa posisinya dalam kerja sama tersebut telah dilemahkan secara hukum sejak awal. Atas dasar itulah, ZS mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Malang dengan dasar perbuatan melawan hukum dan penipuan. Ia menuntut pembatalan akta, ganti rugi materiil sebesar Rp1,4 miliar, ganti rugi karena kehilangan potensi keuntungan Rp3,2 miliar, serta ganti rugi immateriil sebesar Rp2 miliar. Total gugatan mencapai Rp6,6 miliar, disertai permintaan agar pengadilan menetapkan uang paksa (*dwangsom*) dan penyitaan jaminan atas aset milik FA.

Pada dasarnya, pertanggungjawaban hukum seorang Notaris akan muncul ketika ada pihak yang menderita kerugian. Kerugian tersebut haruslah merupakan akibat langsung dari tindakan Notaris, baik yang dilakukan dengan sengaja maupun karena alpa dalam menjalankan jabatannya. Bentuk kelalaian ini bisa sangat beragam, mulai dari kesalahan teknis seperti salah ketik yang fatal hingga kelalaian substantif seperti tidak cermat dalam memeriksa dokumen pendukung atau tidak memberikan penjelasan yang cukup mengenai dampak hukum dari akta yang dibuat. Dalam kacamata hukum perdata, serangkaian tindakan ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Namun, garis batas tanggungjawab ini menjadi kompleks ketika suatu akta ternyata mengandung cacat hukum yang bersumber dari keterangan palsu atau itikad tidak baik dari para penghadap. Prinsipnya, apabila Notaris telah menjalankan seluruh prosedur dan kewajibannya sesuai amanat Undang-Undang Jabatan Notaris seperti membacakan akta, menjelaskan isinya, dan memastikan identitas penghadap maka pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul tidak dapat serta-merta dibebankan kepadanya. Hal ini bukan berarti Notaris bertindak pasif sekadar sebagai "pencatat" keinginan para pihak. Sebaliknya, ia dibebani kewajiban untuk bertindak dengan prinsip kehati-hatian (*prudent principle*). Sepanjang prinsip tersebut telah dijalankan, Notaris mendapatkan perlindungan hukum. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam mengenai batasan yuridis dan bentuk-bentuk pertanggungjawaban perdata Notaris yang timbul akibat akta yang dibuatnya.

Landasan utama untuk menilai tanggung jawab Notaris terletak pada serangkaian kewajiban yang melekat pada jabatannya, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Sebagai contoh, Pasal 16 ayat (1) huruf f menegaskan salah satu kewajiban fundamental yang menjadi tolok ukur profesionalitasnya, yaitu kewajiban untuk menjaga kerahasiaan akta. Pasal tersebut menyatakan bahwa Notaris wajib: “merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta

sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.” Dengan demikian, kelalaian dalam menjalankan kewajiban menjaga kerahasiaan ini, sama seperti pelanggaran kewajiban lainnya, dapat menjadi pintu masuk bagi tuntutan pertanggungjawaban hukum terhadap Notaris.

Pertanggungjawaban perdata adalah bentuk tanggung jawab hukum yang paling umum dihadapi Notaris. Tanggung jawab ini timbul ketika perbuatan Notaris, baik karena kesengajaan maupun kelalaian, terbukti menimbulkan kerugian bagi salah satu atau para pihak. Landasan utama untuk menuntut pertanggungjawaban perdata dari seorang Notaris adalah konsep Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Konsep ini diatur secara fundamental dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Pasal 1365 KUHPperdata menegaskan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan pelaku yang bersalah untuk mengganti kerugian tersebut.² Lebih lanjut, Pasal 1366 KUHPperdata memperluas cakupan tanggung jawab ini tidak hanya pada perbuatan aktif, tetapi juga pada kerugian yang timbul akibat kelalaian atau kurangnya kehati-hatian.³

Salah satu kewajiban fundamental seorang Notaris adalah membuat dan menyimpan naskah asli dari setiap akta yang dibuatnya, yang dikenal sebagai Minuta Akta. Kewajiban untuk menyimpan minuta ini sebagai bagian dari protokol Notaris diamanatkan secara tegas dalam

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1365.

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1366.

Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.⁴ Tindakan ini merupakan pilar utama dalam menjaga akuntabilitas dan integritas profesi Notaris.

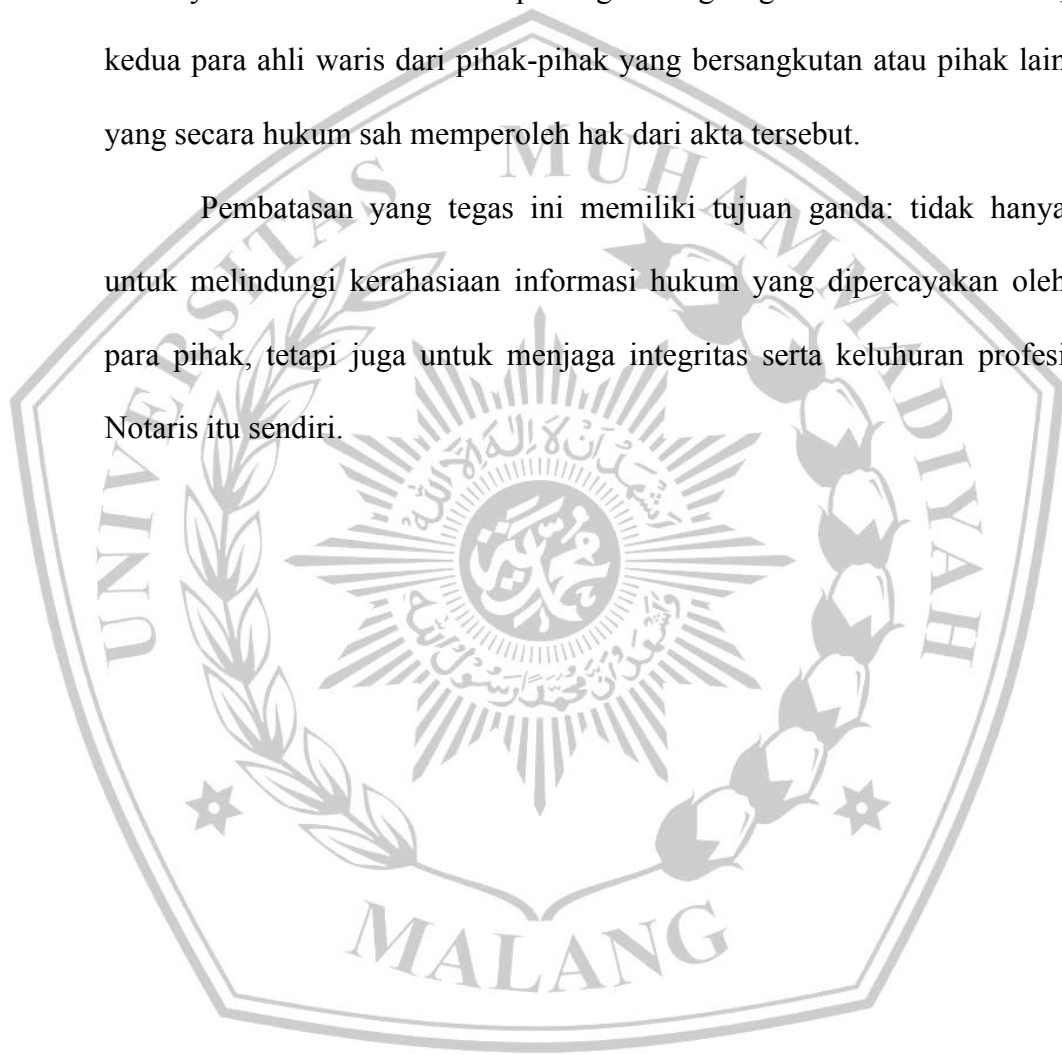
Tujuan utama dari ketentuan ini sangat jelas untuk menjamin keaslian dan keotentikan akta. Dengan adanya naskah asli yang tersimpan, Minuta Akta berfungsi sebagai rujukan utama untuk verifikasi. Apabila muncul dugaan pemalsuan atau penyalahgunaan terhadap *grosse*, salinan, atau kutipan akta, kebenarannya dapat langsung dicocokkan dengan naskah asli tersebut. Sejalan dengan fungsi penjagaan ini, Notaris juga terikat oleh prinsip kerahasiaan yang ketat. Notaris tidak dapat secara bebas memperlihatkan atau memberitahukan isi akta kepada sembarang orang. Akses terhadap isi akta baik dalam bentuk *grosse*, salinan, maupun kutipan hanya diberikan secara terbatas kepada mereka yang memiliki kepentingan langsung, para ahli warisnya, atau pihak lain yang secara hukum memperoleh hak dari akta tersebut. Aturan tersebut sekaligus menjadi landasan bagi sifat kerahasiaan isi akta. Sifat kerahasiaan ini bukanlah tanpa pengecualian, karena perlindungannya tunduk pada dan dapat dibatasi oleh ketentuan undang-undang lain yang secara tegas mengatur sebaliknya.

Prinsip kerahasiaan akta ditegakkan melalui aturan yang sangat ketat mengenai siapa saja yang berhak untuk mengetahui isinya. Pembatasan ini diatur secara spesifik dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m

⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Jabatan Notaris,⁵ yang menjadi pedoman bagi Notaris dalam menjalankan tugasnya. Berdasarkan pasal tersebut, Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta kepada lingkaran pihak yang sangat terbatas, yaitu yang pertama pihak yang namanya tercantum dan berkepentingan langsung dalam akta tersebut, kedua para ahli waris dari pihak-pihak yang bersangkutan atau pihak lain yang secara hukum sah memperoleh hak dari akta tersebut.

Pembatasan yang tegas ini memiliki tujuan ganda: tidak hanya untuk melindungi kerahasiaan informasi hukum yang dipercayakan oleh para pihak, tetapi juga untuk menjaga integritas serta keluhuran profesi Notaris itu sendiri.



⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Tabel 1 Penelitian Terdahulu

Peninjauan terhadap penelitian terdahulu merupakan langkah krusial dalam sebuah karya ilmiah untuk menegaskan posisi penelitian di tengah diskursus hukum yang sudah ada sebelumnya. Hal ini dilakukan guna memastikan orisinalitas serta menghindari adanya unsur plagiasi, sebagaimana komitmen yang dinyatakan dalam aspek integritas akademik. Melalui pemetaan terhadap studi-studi sebelumnya, dapat diidentifikasi nilai kebaruan (*novelty*) serta kontribusi teoretis yang ingin dicapai, khususnya dalam lingkup hukum kenotariatan dan tanggung jawab perdata.

Secara umum, banyak penelitian yang telah mengeksplorasi wewenang Notaris sebagai pejabat umum serta implikasi hukum dari akta yang dilahirkannya. Beberapa studi menitikberatkan pada sanksi administratif, hak ingkar Notaris, hingga kedudukan hukum Notaris sebagai Turut Tergugat dalam sengketa perdata. Spesifikasi penelitian ini terletak pada analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 289/Pdt.G.2021/PN Mlg, yang mencakup dugaan kegagalan Notaris dalam mengonstruksikan kehendak para pihak dari perjanjian waralaba menjadi perjanjian kerja sama usaha biasa. Untuk memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai perbedaan dan persamaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya, berikut disajikan Tabel Penelitian Terdahulu:

No	Nama Penelitian	Rumusan Masalah	Perbedaan
1.	Rizky Amalia : Pertanggungjaw	Bagaimana akibat hukum bagi Notaris dan	Penelitian ini membahas pertanggungjawaban Notaris secara umum

	<p>aban Notaris terhadap isi Akta Autentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta</p>	<p>kekuatan pembuktian akta yang isinya tidak sesuai dengan kebenaran materiil?</p>	<p>ketika isi akta tidak sesuai dengan fakta. Bedanya penelitian ini dengan penelitian saya adalah penelitian saya lebih spesifik karena menganalisis kasus konkret (Putusan 289/Pdt.G/2021/PN Mlg) di mana ketidaksesuaian fakta berkaitan dengan jenis perjanjian (waralaba vs. kerjasama) dan kelalaian prosedural Notaris.</p>
2	<p>I Made Supraba : Tanggung Gugat Notaris dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata</p>	<p>Bagaimana penerapan tanggung gugat Notaris berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta terhadap akta yang dibuatnya dan menimbulkan kerugian?</p>	<p>Penelitian ini membahas konstruksi teoretis tanggung gugat Notaris murni dari perspektif Pasal 1365 KUHPerduta (Perbuatan Melawan Hukum). Bedanya penelitian ini dengan penelitian saya adalah penelitian saya menerapkan teori tersebut secara praktis untuk membedah kasus spesifik, termasuk menganalisis dalil para pihak dan pertimbangan hakim yang pada akhirnya tidak sampai pada pembuktian unsur-unsur PMH karena alasan formil.</p>
3	<p>Rahmat Ramadhani : Kedudukan</p>	<p>Bagaimana kedudukan hukum Notaris sebagai Turut Tergugat beserta</p>	<p>Penelitian ini membahas posisi Notaris sebagai Turut Tergugat. Bedanya penelitian ini dengan penelitian saya adalah</p>

	Notaris Sebagai Turut Tergugat dalam Sengketa Akta Otentik	implikasi hukum yang ditimbulkannya?	penelitian saya menganalisis kasus di mana Notaris diposisikan sebagai Tergugat II, bukan Turut Tergugat. Ini perbedaan fundamental, karena sebagai Tergugat, Notaris dituntut untuk bertanggung jawab secara langsung atas kerugian (tanggung renteng), bukan sekadar tunduk pada putusan.
4	Teguh Prasetyo : Fungsi Pembacaan Akta dalam Proses Pembuatan Akta Notaris di Indonesia	Bagaimana akibat hukum dari tidak dilaksanakannya kewajiban pembacaan akta oleh Notaris ditinjau dari fungsi yuridisnya?	Penelitian ini berfokus pada kajian normatif yang mendalam mengenai satu tahapan prosedural krusial, yaitu pembacaan akta. Penelitian tersebut membedah makna dan konsekuensi hukum dari kewajiban tunggal tersebut secara teoretis. Bedanya penelitian ini dengan penelitian saya adalah penelitian saya menggunakan kelalaian prosedural ini sebagai salah satu elemen dalam konstelasi sengketa perdata yang lebih luas. Alih-alih menjadi objek utama, dugaan tidak dibacanya akta dalam skripsi Anda diposisikan sebagai fakta hukum yang memperkuat dalil Perbuatan Melawan

			Hukum, yang terjalin dengan kelalaian substantif lainnya (kekeliruan merumuskan jenis perjanjian) untuk membangun argumentasi gugatan ganti rugi yang utuh.
5	Habib Adjie : Keabsahan Akta Notaris yang Dibuat Berdasarkan Syarat-Syarat Formil dan Materiil	Bagaimana akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat formil dan materiil terhadap keabsahan suatu akta Notaris?	Penelitian ini bersifat doktrinal dan normatif, menjelaskan konsep umum syarat sahnya akta. Bedanya penelitian ini dengan penelitian saya adalah saya menggunakan konsep-konsep doktrinal tersebut ke dalam arena praktik peradilan yang konkret. Fokusnya bukan lagi pada penjelasan "apa itu syarat formil dan materiil", melainkan pada bagaimana syarat-syarat tersebut diuji, diperdebatkan, dan diinterpretasikan oleh para pihak (Penggugat dan Tergugat) dalam sebuah sengketa riil di muka pengadilan. Skripsi Anda menganalisis dinamika bagaimana teori keabsahan akta menjadi "senjata" dalam pertarungan hukum untuk membatalkan sebuah akta spesifik.
6	Syaifullah As-Sajjad :	1. Bagaimana pengaturan hukum di Indonesia	Penelitian ini berfokus pada hukum waralaba itu sendiri.

	Aspek Hukum Perjanjian Waralaba (Franchise) di Indonesia	mengenai unsur-unsur esensial yang wajib dimuat dalam perjanjian waralaba?	Bedanya penelitian ini dengan penelitian saya adalah penelitian saya menggunakan pemahaman tentang hukum waralaba sebagai alat analisis untuk menunjukkan di mana letak kesalahan Notaris yang gagal merumuskan perjanjian sesuai kaidah hukum waralaba, yang menjadi pemicu utama sengketa perdata dalam studi kasus.
7	Hesti Nihayati : Perlindungan Hukum Bagi Penerima Waralaba (Franchisee) dalam Perjanjian Waralaba.	Bagaimana perlindungan hukum bagi franchisee yang dirugikan dalam pelaksanaan perjanjian waralaba?	Penelitian ini berfokus pada perlindungan hukum bagi franchisee. Bedanya penelitian ini dengan penelitian saya adalah penelitian saya menyoroti kasus di mana perlindungan hukum tersebut justru hilang akibat kelalaian Notaris dalam membuat akta, sehingga fokusnya bergeser dari sengketa antara franchisor-franchisee menjadi sengketa yang melibatkan pertanggungjawaban Notaris.
8	Oksidelfa Yanto : Hubungan Antara Sanksi	Bagaimana kedudukan hukum putusan Majelis Pengawas Notaris sebagai alat bukti dalam	Penelitian ini mengkaji irisan antara dua ranah pertanggungjawaban (administratif dan perdata). Bedanya penelitian ini dengan penelitian saya adalah penelitian

	Administratif dan Sanksi Perdata Terhadap Notaris yang Melakukan Pelanggaran.	gugatan perdata terhadap Notaris di pengadilan?	saya berfokus sepenuhnya pada pertanggungjawaban perdata sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan di Pengadilan Negeri Malang, tanpa menyinggung apakah ada proses pemeriksaan administratif terhadap Notaris SA di Majelis Pengawas.
9	Tosin Anwar : Analisis Yuridis Hak Ingkar Notaris Terhadap Kerahasiaan Isi Minuta Akta Notaris.	Bagaimana batasan Hak Ingkar Notaris sebagai saksi di pengadilan dalam kaitannya dengan kepentingan penegakan hukum?	Penelitian ini membahas peran Notaris sebagai saksi dan hak istimewanya. Bedanya penelitian ini dengan penelitian saya adalah saya menganalisis kasus di mana Notaris justru menjadi pihak berperkara (Tergugat), sebuah posisi yang secara fundamental berbeda dan menuntut pertanggungjawaban pribadi, bukan sekadar memberikan keterangan.
10	Nanda Lestari : Peran Notaris dalam Membuat Akta Otentik untuk Memberikan	Bagaimana optimalisasi peran Notaris dalam mewujudkan kepastian hukum melalui akta autentik di tengah faktor-faktor yang mendukung	Penelitian ini bersifat idealistik dan konseptual, membahas peran Notaris sebagaimana seharusnya (<i>das sollen</i>). Bedanya penelitian ini dengan penelitian saya adalah penelitian saya bersifat evaluatif dan kasuistis, menguji

	Kepastian Hukum bagi Para Pihak" .	dan menghambatnya?	bagaimana peran ideal tersebut pada kenyataannya tidak berjalan sebagaimana mestinya (<i>das sein</i>) dalam sebuah kasus konkret yang berakhir di pengadilan, serta menganalisis konsekuensi hukumnya.
--	------------------------------------	--------------------	---

A. Perbedaan Fokus pada Teori dan Implementasi Pertanggungjawaban

Perbedaan mendasar antara penelitian ini dengan literatur sebelumnya terletak pada kedalaman analisis kasus konkret. Jika penelitian oleh Rizky Amalia membahas pertanggungjawaban Notaris secara umum terhadap isi akta yang tidak sesuai fakta, penelitian ini memberikan analisis yang lebih spesifik pada Putusan Nomor 289/Pdt.G/2021/PN Mlg, di mana ketidaksesuaian fakta berkaitan langsung dengan perubahan kualifikasi jenis perjanjian dari waralaba menjadi kerja sama biasa.

Demikian pula jika dibandingkan dengan penelitian I Made Supraba yang membangun konstruksi teoretis tanggung gugat murni dari perspektif Pasal 1365 KUHPerdara, penelitian ini menerapkan teori tersebut secara praktis untuk membedah dalil para pihak serta menganalisis alasan formil hakim yang memutus perkara tersebut. Sementara itu, penelitian Oksidelfa Yanto mengkaji irisan antara sanksi administratif dan perdata, sedangkan penelitian ini membatasi ruang lingkupnya secara ketat

pada ranah pertanggungjawaban perdata sebagaimana didalilkan dalam gugatan di Pengadilan Negeri Malang. Terakhir, penelitian Nanda Lestari bersifat konseptual mengenai peran ideal Notaris (*das sollen*), sementara penelitian ini bersifat evaluatif terhadap realitas pelaksanaan jabatan yang menyimpang di lapangan (*das sein*).

B. Perbedaan Kedudukan Hukum Notaris dan Elemen Prosedural

Dalam ranah hukum acara, terdapat perbedaan fundamental terkait posisi Notaris dalam persidangan. Penelitian Rahmat Ramadhani menitikberatkan pada kedudukan Notaris sebagai Turut Tergugat, sedangkan penelitian ini menganalisis kasus di mana Notaris diposisikan sebagai Tergugat II, sebuah posisi yang menuntut pertanggungjawaban pribadi secara langsung melalui ganti rugi tanggung renteng. Hal ini sejalan dengan perbedaan terhadap penelitian Tosin Anwar yang hanya melihat peran Notaris sebagai saksi dengan hak ingkarnya, sementara dalam penelitian ini, Notaris adalah pihak utama yang berperkara.

Mengenai aspek prosedur pembuatan akta, penelitian Teguh Prasetyo membedah fungsi tunggal pembacaan akta secara teoretis. Sebaliknya, penelitian ini memposisikan dugaan pengabaian pembacaan akta tersebut sebagai salah satu fakta hukum yang memperkuat dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam rangkaian sengketa yang lebih luas. Selain itu, jika Habib Adjie mengulas konsep doktrinal keabsahan akta, penelitian ini membawa konsep tersebut ke dalam arena praktik peradilan untuk melihat

bagaimana teori keabsahan akta digunakan sebagai argumen hukum untuk membatalkan sebuah akta spesifik.

C. Perbedaan pada Substansi Perjanjian Waralaba

Terdapat garis batas yang jelas antara penelitian ini dengan kajian mengenai hukum bisnis waralaba. Penelitian Syaifullah As-Sajjad berfokus pada pengaturan hukum waralaba di Indonesia secara umum, sedangkan penelitian ini menggunakan kaidah hukum waralaba tersebut sebagai instrumen analisis untuk membuktikan kelalaian Notaris dalam merumuskan isi perjanjian. Terakhir, jika Hesti Nihayati meneliti perlindungan hukum bagi penerima waralaba (*franchisee*) secara luas, penelitian ini secara khusus menyoroti hilangnya perlindungan hukum tersebut akibat kesalahan Notaris dalam mengonstruksikan akta autentik, sehingga fokusnya bergeser pada isu pertanggungjawaban jabatan.

B. Rumusan Masalah

Mengingat luasnya topik yang akan dibahas, penulis membatasi diri untuk membahas permasalahan yang berkaitan dengan hal-hal berikut:

1. Bagaimana kewenangan Notaris dalam menjalankan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dalam proses pembuatan akta autentik pada Putusan Nomor 289/Pdt.G.2021/PN Mlg ?
2. Bagaimana analisa pertanggungjawaban Notaris dalam hal terjadi kerugian pada akta autentik sebagaimana dalam Putusan Nomor 289/Pdt.G.2021/PN Mlg ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari sebuah penelitian adalah untuk menjelaskan secara jelas apa yang ingin dicapai dalam penelitian yang akan dilakukan. Berdasarkan pemahaman tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis kewenangan notaris dalam menjalankan peraturan perundang-undangan saat pembuatan akta autentik, berdasarkan studi kasus pada Putusan Nomor 289/Pdt.G.2021/PN Mlg.
2. Menganalisis bentuk dan mekanisme pertanggungjawaban notaris jika terjadi kerugian akibat isi akta autentik, sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 289/Pdt.G.2021/PN Mlg.

D. Manfaat Penelitian

Kajian ini disusun dengan harapan dapat memberikan kontribusi pemikiran yang berharga bagi pengembangan ilmu hukum secara teoretis dan bagi para praktisi hukum. Secara lebih rinci, manfaat penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan hukum, khususnya yang berkaitan dengan hukum kenotariatan dalam lingkup perdata. Kajian ini diharapkan mampu memberikan pendalaman analisis mengenai konsep-konsep krusial seperti batasan kewenangan, wujud tanggung jawab, serta aspek perlindungan hukum yang melekat pada Notaris saat menjalankan fungsi publiknya. Penelitian ini lebih mendalami mengenai manifestasi tanggung jawab Notaris dalam perspektif hukum perdata. Tanggung jawab ini akan dianalisis bukan sekadar sebagai akibat dari kesalahan, melainkan sebagai sebuah konsekuensi logis dari standar profesionalitas yang tinggi (*duty of care*) yang melekat pada jabatannya. Penelitian ini akan mengeksplorasi bagaimana konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata diterapkan secara spesifik pada tindakan Notaris, serta bagaimana tolok ukur "kelalaian" atau "kurang hati-hati" bagi seorang pejabat umum seperti Notaris seharusnya diinterpretasikan dalam praktik peradilan perdata.

2. Manfaat Praktis

A. Mahasiswa

Penelitian ini dapat menjadi bahan pembelajaran bagi mahasiswa hukum lain tentang peran, kewajiban, tanggung jawab, dan perlindungan hukum yang dimiliki oleh seorang notaris dalam praktik nyata.

B. Para pihak dalam Perjanjian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum khususnya bagi masyarakat, pihak-pihak yang menggunakan jasa Notaris, agar memahami pentingnya kejelasan isi perjanjian dan tanggung jawab masing-masing dalam akta autentik.

C. Bagi Lembaga Pengawas Notaris

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan masukan terhadap perlunya penguatan mekanisme pengawasan dan perlindungan hukum terhadap Notaris agar tetap dapat menjalankan tugasnya secara profesional tanpa tekanan dari para pihak atau kekhawatiran terhadap gugatan yang tidak berdasar.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, Metode ini dipilih karena relevansinya yang tinggi dalam mengkaji persoalan hukum dari perspektif internalnya, yakni sebagai sebuah sistem kaidah, asas, dan norma. Fokus utama penelitian

adalah melakukan analisis mendalam terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan bagi kewenangan dan perlindungan hukum yang melekat pada jabatan Notaris.

Sebagai pelengkap, penelitian ini mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 289/Pdt.G/2021/PN.Mlg. Sebagai studi kasus untuk melihat bagaimana norma-norma hukum mengenai peran Notaris diinterpretasikan dan diterapkan oleh hakim dalam praktik peradilan, yang pada akhirnya akan memperkaya analisis yuridis dalam skripsi ini.

2. Pendekatan Penelitian

Peter Mahmud Marzuki menegaskan bahwa terdapat lima pendekatan dalam penelitian hukum, yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dalam penelitian ini, digunakan tiga pendekatan utama, yaitu:⁶

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dilakukan penelaahan yang mendalam dan sistematis terhadap norma-norma hukum positif yang menjadi landasan bagi kewenangan dan perlindungan Notaris. Fokus utama pada pendekatan ini adalah mengkaji secara kritis ketentuan-ketentuan yang relevan dalam

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet. Ke-5, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 35.

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

b. Pendekatan kasus (*case approach*). Dalam hal ini, Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 289/Pdt.G.2021/PN Mlg tidak hanya dijadikan ilustrasi, tetapi diposisikan sebagai objek kajian untuk memahami bagaimana hakim menginterpretasikan dan menerapkan hukum materiil terkait peran serta tanggung jawab Notaris dalam sebuah sengketa konkret.

c. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan ini digunakan untuk membangun kerangka berpikir yang kokoh dengan cara menelusuri doktrin, asas-asas hukum, serta pandangan para sarjana mengenai konsep-konsep kunci seperti "tanggung jawab hukum" dan "perlindungan hukum". Dengan mengintegrasikan ketiga pendekatan ini, penelitian diharapkan mampu menghasilkan analisis yang tidak hanya deskriptif, tetapi juga preskriptif dan holistik dalam menjawab rumusan masalah.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber-sumber data yang bersifat mengikat dan menjadi dasar utama dalam analisis yuridis. Sumber hukum ini dapat berupa instrumen regulasi seperti peraturan perundang-undangan, maupun putusan hakim yang telah menjadi yurisprudensi. Adapun bahan-

bahan hukum primer yang relevan dan akan dijadikan objek kajian dalam skripsi ini antara lain:

- a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN);
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), khususnya Pasal 1320 dan Pasal 1868;
- c) Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 289/Pdt.G.2021/PN Mlg.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer sebagaimana berasal dari Undang-Undang, yurisprudensi atau traktak. Dengan kata lain bahan hukum sekunder sebagai pelengkap bahan hukum primer.⁷ Adapun bahan hukum Sekunder yang penulis gunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a) Buku;
- b) Jurnal Hukum;
- c) Pendapat Para Ahli/Doktrin;
- d) Skripsi atau Thesis;
- e) Artikel Hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

⁷ Rahman Amin. Pengantar HUKUM INDONESIA. (CV BUDI UTAMA : Yogyakarta).2019. Hlm.62

Bahan hukum tersier adalah data penunjang dari kedua data di atas. Data ini digunakan guna memberi penjelasan yang berkaitan dengan istilah hukum yang penulis gunakan dalam penelitian ini. Berbagai sumber yang digunakan dapat diperoleh melalui kamus, ensiklopedia, dan lain sebagainya yang terdapat keterkaitannya dengan masalah yang penulis teliti.

F. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan uraian penelitian di atas, untuk mendapatkan data yang diperlukan, pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu untuk mendapatkan data dengan melakukan penelaahan bahan 3 kepustakaan atau bahan sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dapat berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku dan karya ilmiah lainnya maupun bahan hukum tersier yaitu berupa kamus, majalah, surat kabar dan jurnal-jurnal ilmiah. Studi kepustakaan ini dilakukan untuk mendapatkan teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian Metode pengumpulan data yaitu untuk mengumpulkan data yang dimaksud dengan menggunakan Teknik pengumpulan data, sebagai berikut:⁸

1. Menelaah Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang kewenangan dan tanggung jawab Notaris, terutama Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

⁸ Sheyla Nichlatus Sovia, dkk, Ragam Metode Penelitian Hukum, hlm.23

2. Mengkaji Putusan Pengadilan, khususnya Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 289/Pdt.G.2021/PN Mlg sebagai studi kasus untuk melihat bagaimana peran dan tanggung jawab Notaris dinilai dalam praktik peradilan;
3. Membaca Literatur dan Jurnal Hukum, baik cetak maupun elektronik, yang membahas konsep yang ada pada perlindungan hukum terhadap Notaris, kedudukan akta autentik, dan pertanggung jawaban hukum Notaris;
4. Mengutip Sumber Akademik yang Terpercaya, seperti buku teks hukum, skripsi atau thesis terdahulu, artikel ilmiah, dan publikasi dari lembaga profesi kenotariatan.

G. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara yuridis kualitatif yaitu dengan cara menguraikan dan menafsirkan bahan hukum yang telah dikumpulkan, baik berupa peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, maupun putusan pengadilan.⁹ Langkah-langkah analisis dilakukan sebagai berikut :

1. Inventarisasi dan klasifikasi data hukum

Mengelompokkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang didasarkan dengan topik yang berkaitan dengan kewenangan Notaris, akta autentik, dan perlindungan hukumnya.

2. Interpretasi hukum

⁹ Achmad Ali. Menguak Tabir Hukum. Edisi Ke-2. Jakarta : Kencana, 2017. hal 195

Menafsirkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan tanggung jawab Notaris apabila terjadi sengketa atas akta yang dibuat.

3. Analisis perbandingan

Membandingkan ketentuan hukum dengan praktik dalam kasus Putusan Nomor 289/Pdt.G.2021/PN Mlg agar bisa mengetahui ketidaksesuaian

tindakan Notaris dengan peraturan yang berlaku. Penarikan kesimpulan secara logis dan sistematis Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, dengan tetap mengacu pada asas-asas hukum dan teori yang relevan.

Analisis ini menggunakan penalaran hukum untuk menjelaskan, menilai, dan memberikan argumentasi terhadap permasalahan yang diteliti.

H. Sistematika Penulisan

Sistem penyusunan skripsi ini terdiri dari empat bab yang disusun secara sistematis untuk membahas topik penelitian secara runtut dan terstruktur. Berikut adalah sistematika penulisan dalam penelitian ini :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian (teoritis, praktis), serta sistematika penulisan skripsi.

Uraian dibuka dengan pemaparan latar belakang masalah, yang memotret peran ideal Notaris sebagai pejabat umum pencipta akta otentik , namun dihadapkan pada realitas adanya potensi cacat hukum pada akta yang

dapat berakibat fatal. Latar belakang ini kemudian dikontekstualisasikan melalui pengenalan studi kasus konkret, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 289/Pdt.G.2021/PN Mlg , yang menyoroti dugaan kelalaian Notaris dan gugatan pertanggungjawaban yang timbul darinya. Dari konstelasi masalah tersebut, dirumuskanlah dua pertanyaan penelitian dalam rumusan masalah , yang kemudian menjadi acuan bagi penetapan tujuan dan penjabaran manfaat penelitian, baik secara teoretis maupun praktis.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memuat landasan teori dan kajian pustaka yang relevan mencakup hakikat akta otentik sebagai alat bukti , kewajiban-kewajiban fundamental Notaris yang diamanatkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris seperti kewajiban membuat minuta akta dan menjaga kerahasiaan , hingga landasan pertanggungjawaban perdata yang bersumber dari konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bab ini juga akan menguraikan doktrin-doktrin dan hasil penelitian terdahulu yang relevan untuk memperkaya perspektif analisis.

BAB III PEMBAHASAN

Bab ini berisi analisis terhadap kewenangan dan tanggungjawab Notaris dalam pembuatan akta autentik, serta kajian terhadap Putusan Nomor 289/Pdt.G.2021/PN.Mlg, yang menjadi objek penelitian ini

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian dan saran-saran yang diberikan kepada pihak-pihak terkait, terutama Notaris dan masyarakat pengguna jasa kenotariatan.

