



**Ranah Research:**  
Journal of Multidisciplinary Research and Development

082170743613 | ranahresearch@gmail.com | <https://jurnal.ranahresearch.com>

E-ISSN: [2655-0865](https://doi.org/10.38035/rrj.v7i2)  
DOI: <https://doi.org/10.38035/rrj.v7i2>  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga dalam Sengketa Akta Autentik (Kajian Terhadap Tanggung Jawab Notaris)

Martin Rich Arianto<sup>1</sup>, Gunawan Djajaputra<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universitas Tarumanagara, DKI Jakarta, Indonesia, [martin.205210204@stu.untar.ac.id](mailto:martin.205210204@stu.untar.ac.id)

<sup>2</sup> Universitas Tarumanagara, DKI Jakarta, Indonesia, [gunawand@fh.untar.ac.id](mailto:gunawand@fh.untar.ac.id)

Corresponding Author: [martin.205210204@stu.untar.ac.id](mailto:martin.205210204@stu.untar.ac.id)<sup>1</sup>

**Abstract:** *The focus of this study is the legal protection for third parties in disputes related to authentic deeds prepared by notaries. The object of this research encompasses authentic deeds, which ideally carry full evidentiary power in court but often face challenges in practice, especially when the deed does not reflect actual facts or is falsified. This situation creates potential harm for third parties with vested interests, such as heirs or creditors. The purpose of this research is to analyze the responsibility of notaries in ensuring the validity and accuracy of information in authentic deeds, based on the provisions of Law Number 30 of 2004 on Notary Positions and its amendment in Law Number 2 of 2014. This study uses a normative juridical approach, analyzing relevant legal cases related to notary accountability in the preparation of authentic deeds. The results indicate gaps in notary oversight, highlighting the need for regulatory improvements to better protect third-party rights in transactions involving authentic deeds. The conclusion emphasizes the importance of strengthening regulations and oversight of notarial practices to enhance legal certainty for third parties.*

**Keyword:** *Legal Protection, Third Parties, Authentic Deed, Notary Accountability, Dispute.*

**Abstrak:** Penelitian ini mengkaji perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam sengketa terkait akta autentik yang dibuat oleh notaris, dengan fokus pada analisis tanggung jawab hukum notaris. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan hukum, namun dalam praktiknya sering terjadi permasalahan, terutama ketika akta tersebut tidak mencerminkan fakta sebenarnya atau bahkan dipalsukan. Akibatnya, pihak ketiga yang berkepentingan, seperti ahli waris atau kreditur, dapat dirugikan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris beserta perubahannya dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan keabsahan dan keakuratan informasi dalam akta yang dibuatnya. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis terhadap kasus-kasus terkait tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta autentik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat celah dalam pengawasan terhadap notaris dan bahwa peraturan yang ada masih memerlukan perbaikan agar lebih efektif dalam melindungi hak pihak ketiga.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Pihak Ketiga, Akta Autentik, Tanggung Jawab Notaris, Sengketa.

---

## PENDAHULUAN

Perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam transaksi jual beli tanah yang melibatkan akta autentik merupakan isu yang sangat krusial dalam praktik hukum di Indonesia. Akta autentik, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, didefinisikan sebagai akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Akta ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan merupakan salah satu instrumen hukum yang dirancang untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam setiap transaksi hukum yang dilakukannya (Bagus Juniarta & Swardhana, 2021). Namun demikian, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa akta autentik tidak selalu bebas dari permasalahan. Dalam banyak kasus, ditemukan bahwa isi akta autentik sering kali tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya, baik akibat kesalahan administrasi, kelalaian, maupun tindakan melawan hukum. Situasi ini berpotensi merugikan pihak ketiga, seperti ahli waris, kreditur, atau pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap objek dalam akta tersebut. Kerugian yang dialami pihak ketiga ini tidak hanya berupa kerugian materiil, tetapi juga dapat berdampak pada terganggunya hak-hak hukum mereka yang seharusnya dilindungi. Selain itu, kasus-kasus sengketa akta autentik juga memiliki dampak negatif terhadap kredibilitas notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk menyusun akta autentik dengan integritas dan tanggung jawab profesional.

Tanggung jawab notaris dalam menjaga keabsahan dan keakuratan informasi yang dicantumkan dalam akta autentik diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang kemudian diperbaharui melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Dalam undang-undang tersebut, notaris diwajibkan untuk melaksanakan tugasnya dengan menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian, profesionalisme, dan integritas guna memberikan perlindungan hukum yang optimal kepada para pihak yang berkepentingan, termasuk pihak ketiga (Saputra & Wahyuningsih, 2017). Notaris bertanggung jawab untuk memastikan keabsahan dokumen-dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta, serta memverifikasi status hukum dari objek yang tercantum dalam akta tersebut. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya pemalsuan atau kesalahan informasi yang dapat memicu sengketa hukum di kemudian hari. Tanggung jawab ini bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki implikasi hukum yang serius, baik dalam ranah perdata maupun pidana, apabila notaris terbukti lalai atau sengaja melanggar kewajibannya (Kristanto et al., 2020). Dengan demikian, peran notaris tidak hanya sebatas sebagai pembuat dokumen hukum, tetapi juga sebagai penjaga kepercayaan hukum masyarakat, sehingga setiap akta autentik yang dibuatnya harus memenuhi prinsip keabsahan, keakuratan, dan kepastian hukum.

Rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi bagaimana tanggung jawab hukum notaris dalam memastikan keabsahan dan keakuratan akta autentik yang disusunnya, serta bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga dalam sengketa yang melibatkan akta autentik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam peran dan tanggung jawab hukum notaris dalam mencegah potensi kerugian yang dapat dialami oleh pihak ketiga akibat kelalaian atau kesalahan dalam pembuatan akta autentik. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengevaluasi sejauh mana undang-undang yang berlaku telah mampu memberikan jaminan perlindungan hukum yang efektif bagi pihak ketiga, serta mengidentifikasi aspek-aspek yang perlu diperbaiki untuk meningkatkan efektivitas regulasi di bidang notariat.

Signifikansi penelitian ini terletak pada pentingnya memberikan evaluasi yang komprehensif terhadap ketentuan hukum yang mengatur tanggung jawab notaris, guna memastikan bahwa setiap akta autentik yang dibuat benar-benar melindungi hak dan kepentingan pihak ketiga. Dengan memperkuat regulasi dan pengawasan terhadap praktik notariat, diharapkan dapat tercipta sistem hukum yang lebih responsif terhadap kebutuhan perlindungan hukum masyarakat, khususnya dalam transaksi jual beli tanah. Hal ini tidak hanya akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris, tetapi juga memberikan kontribusi signifikan terhadap terciptanya kepastian hukum yang lebih baik dalam setiap aspek kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Kredibilitas notaris sebagai pejabat umum yang diamanatkan oleh negara dapat terjaga dengan baik apabila perlindungan hukum terhadap semua pihak yang terlibat dalam transaksi hukum dapat diwujudkan secara nyata dan efektif.

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang menitikberatkan pada kajian terhadap norma-norma atau aturan hukum yang berlaku sebagai acuan untuk menjawab permasalahan yang diteliti (Marzuki, 2019). Metode yuridis normatif dipilih karena tujuan utama penelitian ini adalah untuk menelaah dan menginterpretasikan ketentuan hukum yang mengatur tanggung jawab notaris, khususnya dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam sengketa akta autentik.

Subjek penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris beserta perubahannya dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur kekuatan akta autentik. Selain itu, putusan-putusan pengadilan terkait sengketa akta autentik juga dijadikan subjek untuk menganalisis penerapan hukum dalam kasus-kasus konkret yang relevan dengan perlindungan hukum bagi pihak ketiga.

Sumber data Penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai sumber utama (Matheus & Gunadi, 2024), yang meliputi bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi; bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks hukum dan jurnal ilmiah terkait notaris dan akta autentik; serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum untuk memperjelas definisi operasional yang digunakan dalam analisis. Prosedur penelitian jurnal ini diawali dengan identifikasi dan pengumpulan bahan hukum yang relevan melalui studi kepustakaan.

Selanjutnya, bahan hukum primer dan sekunder yang terkumpul dianalisis menggunakan pendekatan analisis normatif, yaitu metode yang mengutamakan telaah terhadap substansi hukum untuk mendapatkan pemahaman mendalam tentang ketentuan hukum yang berlaku. Teknik analisis ini juga melibatkan interpretasi hukum dan penafsiran undang-undang secara sistematis guna memperoleh kesimpulan yang tepat mengenai tanggung jawab notaris dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Instrumen utama dalam penelitian ini adalah literatur yang berkaitan dengan hukum notaris, teori tanggung jawab hukum, serta teori perlindungan hukum yang relevan dengan objek kajian. Buku, jurnal, serta dokumen peraturan perundang-undangan menjadi alat bantu dalam menyusun analisis hukum yang komprehensif.

Penelitian dilakukan selama empat bulan di perpustakaan universitas dan akses daring ke basis data hukum yang diakui seperti SINTA dan Google Scholar untuk melengkapi sumber-sumber bahan hukum terbaru yang berkaitan dengan kasus akta autentik dan tanggung jawab notaris. Penelitian ini diharapkan dapat menyajikan analisis yang menyeluruh mengenai ketentuan hukum yang berlaku serta solusi yang komprehensif dalam mengatasi permasalahan yang terjadi dalam praktik hukum notariat terkait perlindungan hukum pihak ketiga.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Data yang diperoleh menunjukkan bahwa dalam praktik penyusunan akta autentik, terdapat sejumlah kasus di mana akta yang dikeluarkan oleh notaris tidak mencerminkan keadaan sebenarnya, sehingga menimbulkan risiko bagi pihak ketiga yang berkepentingan. Berdasarkan analisis terhadap beberapa putusan pengadilan di Indonesia, ditemukan bahwa pelanggaran atas akta autentik yang melibatkan pihak ketiga sering kali terjadi akibat ketidakcermatan notaris dalam memverifikasi dokumen kepemilikan dan status hukum objek dalam akta tersebut. Hal ini menyebabkan pihak ketiga, seperti ahli waris atau kreditur, menghadapi kerugian karena tidak memperoleh perlindungan hukum yang memadai (Tuwaidan, 2018).

Sebagai contoh, dalam Putusan Kasasi No. 933 K/Pid/2023, Mahkamah Agung menegaskan bahwa notaris yang terlibat dalam pemalsuan akta autentik bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas objek dalam akta tersebut. Analisis kasus ini menunjukkan bahwa notaris tidak melaksanakan kewajiban verifikasi dengan cermat, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengakibatkan sengketa antara para pihak. Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 beserta amandemennya pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang mewajibkan notaris untuk memeriksa dan memastikan keakuratan dokumen yang diaktakan, belum sepenuhnya dilaksanakan secara konsisten oleh para notaris (Pradhipta & Imanullah, 2017).

Untuk memperjelas data terkait jumlah kasus pelanggaran akta autentik yang melibatkan pihak ketiga, berikut ini disajikan tabel ringkasan kasus yang dihimpun dari beberapa putusan pengadilan yang relevan:

No.	Nomor Kasus	Tahun	Jenis Pelanggaran Akta	Pihak Ketiga yang Dirugikan	Keputusan Pengadilan
1	933 K/Pid/2023	2023	Pemalsuan Akta	Kreditur	Notaris dinyatakan bersalah dan bertanggung jawab secara hukum.
2	335/PID.B/2022/PN BKS	2022	Tidak Verifikasi Status	Ahli Waris	Akta dinyatakan cacat hukum, notaris diberi sanksi administratif.
3	73/PID/2023/PT BDG	2023	Kelalaian Verifikasi	Pembeli	Notaris dihukum karena tidak mematuhi prosedur yang berlaku.

Analisis Data dan Interpretasi dari tabel di atas menunjukkan bahwa tanggung jawab notaris dalam memastikan keabsahan dan keakuratan informasi dalam akta autentik masih sering diabaikan, sehingga merugikan pihak ketiga. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris berkewajiban untuk memverifikasi dan memastikan semua dokumen yang diaktakan telah memenuhi syarat hukum agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari (Anand, 2018). Namun, pada kenyataannya, kasus-kasus seperti yang tercantum di atas memperlihatkan adanya pelanggaran yang diakibatkan oleh ketidakcermatan atau kelalaian notaris dalam memeriksa dokumen yang relevan.

Dalam konteks perlindungan hukum bagi pihak ketiga, teori perlindungan hukum menyatakan bahwa setiap pihak yang dirugikan akibat tindakan melawan hukum berhak memperoleh jaminan hukum yang memadai (Sumardjono, 2009). Menurut teori ini, perlindungan hukum bukan hanya tanggung jawab negara, tetapi juga terletak pada pihak yang berkepentingan, termasuk notaris yang memiliki tugas memastikan akta autentik yang dibuatnya tidak mencederai hak pihak ketiga. Penerapan teori ini sejalan dengan Undang-

Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menekankan bahwa notaris wajib menjaga integritas dan akurasi akta yang dikeluarkannya.<sup>5</sup>

Analisis komparatif terhadap putusan kasus di tabel tersebut menunjukkan perbedaan dalam penegakan tanggung jawab notaris. Pada kasus Putusan No. 933 K/Pid/2023, notaris yang terlibat dalam pemalsuan akta autentik dijatuhi sanksi pidana, sementara pada kasus lain seperti Putusan No. 335/PID.B/2022/PN BKS, notaris hanya dikenai sanksi administratif karena dinilai lalai dalam verifikasi dokumen. Hal ini mengindikasikan perbedaan penerapan hukum terhadap tanggung jawab notaris, yang bergantung pada tingkat kelalaian atau intensi kesalahan yang dilakukan.

Teori tanggung jawab dalam hukum menegaskan bahwa setiap tindakan atau kelalaian yang merugikan pihak lain harus dikenai sanksi yang proporsional. Dalam hukum notariat, tanggung jawab notaris untuk menjaga akurasi akta yang dibuatnya meliputi sanksi administrasi, perdata, hingga pidana jika kelalaiannya terbukti merugikan pihak ketiga secara signifikan (Pradhipta & Imanullah, 2017). Ketentuan ini penting sebagai bentuk perlindungan hukum yang mengatur bahwa akta autentik harus menjadi sumber kepastian dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi (Bagus Juniarta & Swardhana, 2021). Dengan demikian, mekanisme perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam akta autentik dapat diperkuat melalui sanksi yang tegas dan proporsional terhadap notaris yang melanggar prosedur.

## **KESIMPULAN**

Penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam sengketa akta autentik belum sepenuhnya terjamin dalam praktik hukum di Indonesia. Meskipun Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang telah diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, menetapkan tanggung jawab notaris untuk memverifikasi keabsahan dan keakuratan dokumen dalam penyusunan akta autentik, ketentuan ini belum diterapkan secara konsisten oleh seluruh notaris. Hal ini terbukti dari beberapa putusan pengadilan, seperti Putusan Kasasi No. 933 K/Pid/2023, yang menunjukkan bahwa ketidakcermatan atau bahkan kelalaian notaris dalam verifikasi dokumen telah mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga.

Berdasarkan temuan ini, terlihat bahwa kelemahan dalam pengawasan dan pemberian sanksi terhadap notaris yang melanggar ketentuan prosedural berperan signifikan dalam timbulnya sengketa. Teori tanggung jawab yang menyatakan bahwa setiap tindakan atau kelalaian yang merugikan pihak lain harus dikenakan sanksi proporsional sangat relevan dalam menilai perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Hal ini menegaskan bahwa tanpa adanya sanksi yang memadai, tanggung jawab hukum notaris tidak dapat berjalan efektif untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas objek dalam akta.

Sebagai perbaikan di masa mendatang, regulasi yang mengatur kewajiban notaris harus lebih diperkuat dengan pengawasan ketat serta penerapan sanksi yang lebih tegas. Langkah ini penting untuk memastikan bahwa akta autentik yang dikeluarkan oleh notaris tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga memberikan perlindungan yang nyata dan efektif bagi pihak ketiga yang berkepentingan. Upaya untuk memperkuat regulasi ini sejalan dengan teori perlindungan hukum, di mana hukum memiliki tanggung jawab melindungi hak setiap individu dari kerugian yang timbul akibat kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta autentik.

Kesimpulannya, penelitian ini membuktikan bahwa ketidakcermatan dalam penerapan tanggung jawab notaris menghambat upaya untuk menciptakan kepastian hukum bagi pihak ketiga. Reformasi terhadap peraturan yang mengatur praktik notariat di Indonesia sangat diperlukan guna memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat, memastikan bahwa setiap akta autentik benar-benar mewakili kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.



## REFERENSI

- Anand, G. (2018). *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. Prenada Media Group.
- Bagus Juniarta, A. A., & Swardhana, G. M. (2021). Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah. *Acta Comitas*, 6(02), 340. <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p10>
- Kristanto, Y., Budiarta, I. N. P., & Arini, D. G. D. (2020). Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2), 197–202. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2465.197-202>
- Marzuki, P. M. (2019). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi* (19th ed.). Prenada Media Group.
- Matheus, J., & Gunadi, A. (2024). Pembentukan Lembaga Pengawas Perlindungan Data Pribadi Di Era Ekonomi Digital: Kajian Perbandingan Dengan KPPU. *JUSTISI*, 10(1), 20–35.
- Pradhipta, Y. R., & Imanullah, M. N. (2017). Tanggung Jawab Notaris Dalam Kelalaian Membuat Akta Jual Beli Tanpa Melihat Dokumen Asli (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No. 49. Pk/Pdt/2009 Tanggal 16 September 2009). *Jurnal Repertorium*, 6(1).
- Saputra, D., & Wahyuningsih, S. E. (2017). Prinsip Kehati-hatian Bagi Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik. *Jurnal Akta*, 4(3), 347–354.
- Sumardjono, M. S. W. (2009). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Kompas.
- Tuwaidan, R. E. J. (2018). Kewenangan Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. *Lex Privatum*, 6(6).