



Homepage Journal: <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS>

Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Melindungi Pihak Ketiga Terkait dengan Pembuatan Akta Otentik

The Role and Responsibilities of Notaries in Protecting Third Parties in Relation to the Making of Authentic Deeds

M.Hendra Pratama Ginting^{1*}, Rica Gusmarani²

¹Universitas Deli Sumatera, m.hendrapratama26@gmail.com

²Universitas Deli Sumatera, ricagusmaranii31@gmail.com

*Corresponding Author: E-mail: m.hendrapratama26@gmail.com

Artikel Penelitian

Article History:

Received: 18 Nov, 2024

Revised: 21 Dec, 2024

Accepted: 29 Jan, 2025

Kata Kunci:

Notaris; Akta Otentik; Perlindungan Hukum; Pihak Ketiga; Tanggung Jawab Hukum; Verifikasi Data; Sanksi Hukum

Keywords:

Notary; Authentic Deed; Legal Protection; Third Party; Legal Responsibility; Data Verification; Legal Sanctions

DOI: 10.56338/jks.v8i1.6681

ABSTRAK

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, suatu dokumen yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Pihak ketiga dalam konteks ini merujuk kepada individu atau entitas yang tidak terlibat langsung dalam penandatanganan akta, tetapi memiliki kepentingan yang terpengaruh oleh isi akta tersebut. Dengan mempertimbangkan kompleksitas dan pentingnya peran notaris dalam melindungi hak-hak pihak ketiga, maka perlu adanya kajian lebih mendalam tentang bagaimana notaris dapat berkontribusi dalam meningkatkan perlindungan hukum bagi pihak Ketiga. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran dan tanggung jawab notaris dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga terkait pembuatan akta otentik. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris memiliki kewajiban hukum untuk melakukan verifikasi data, menjamin keabsahan akta, dan melindungi kepentingan pihak ketiga. Analisis terhadap kasus-kasus sengketa tanah mengungkapkan bahwa kelalaian notaris dalam melakukan pemeriksaan dokumen dapat mengakibatkan kerugian signifikan bagi pihak ketiga. Penelitian ini juga mengidentifikasi adanya kelemahan dalam sistem pengawasan dan penegakan sanksi terhadap notaris yang lalai. Berdasarkan temuan tersebut, penelitian ini merekomendasikan penguatan regulasi, peningkatan kompetensi notaris melalui pelatihan intensif, dan optimalisasi mekanisme pengawasan. Kesimpulannya, peran notaris dalam melindungi pihak ketiga sangat krusial dan memerlukan pendekatan komprehensif yang melibatkan aspek hukum, profesionalisme, dan etika untuk menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terkait dengan akta notaris.

ABSTRACT

A notary is a public official who has the authority to make authentic deeds, a document that has perfect evidentiary force before the law. A third party in this context refers to an individual or entity that is not directly involved in signing the deed, but has interests that are affected by the contents of the deed. Considering the complexity and importance of the role of a notary in protecting the rights of third parties, a more in-depth study is needed on how notaries can contribute to improving legal protection for third parties. This study aims to analyze the role and responsibilities of notaries in providing legal protection to third parties related to the making of authentic deeds. The research method used is normative juridical with a statutory and conceptual approach. Data were collected through a literature study of primary, secondary, and tertiary legal materials. The results of the study indicate that notaries have a legal obligation to verify data, guarantee the validity of deeds, and protect the interests of third parties. Analysis of land dispute cases reveals that notary negligence in examining documents can result in significant losses for third parties. This study also identifies weaknesses in the supervision system and enforcement of sanctions against negligent notaries. Based on these findings, this study recommends strengthening regulations, improving notary competency through intensive training, and optimizing the monitoring mechanism. In conclusion, the role of notaries in protecting third parties is crucial and requires a comprehensive approach involving legal aspects, professionalism, and ethics to ensure legal certainty for all parties related to notarial deeds.

PENDAHULUAN

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, suatu dokumen yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Akta otentik yang dibuat oleh notaris sering kali menjadi dasar hukum yang kuat dalam berbagai transaksi, baik di sektor properti, bisnis, maupun urusan perdata lainnya (Habib Adjie & Sri Agustini, 2022). Tugas utama notaris bukan hanya untuk memastikan legalitas dokumen, tetapi juga untuk menjaga keseimbangan kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Selain itu, notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa pihak ketiga, yang mungkin tidak terlibat langsung dalam transaksi, namun terkena dampaknya, dilindungi hak-haknya dan tidak dirugikan.

Pihak ketiga dalam konteks ini merujuk kepada individu atau entitas yang tidak terlibat langsung dalam penandatanganan akta, tetapi memiliki kepentingan yang terpengaruh oleh isi akta tersebut. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sangat penting dalam sistem hukum kenotariatan, karena sering kali, pihak ketiga menjadi korban dari tindakan yang merugikan mereka tanpa adanya kesalahan dari pihak tersebut sendiri. Oleh karena itu, notaris harus bertindak secara cermat dan profesional dalam memastikan bahwa akta yang dibuat tidak menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga (Lia Trizza Firgita Adlia & Soraya, 2024).

Dalam praktiknya, peran notaris dalam melindungi pihak ketiga dapat dijumpai dalam berbagai bentuk. Salah satunya adalah dengan melakukan pemeriksaan dan verifikasi dokumen secara mendalam sebelum akta dibuat. Notaris berkewajiban untuk memastikan bahwa dokumen yang diajukan oleh para pihak adalah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Seperti yang dinyatakan oleh Setyawati, 2023, notaris juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa pihak ketiga tidak dirugikan akibat ketidakjujuran atau ketidaklengkapan informasi dari pihak yang terlibat dalam akta.

Namun, pada kenyataannya masih banyak kasus di mana pihak ketiga mengalami kerugian akibat akta notaris yang tidak memenuhi ketentuan hukum. Contohnya, dalam kasus sengketa tanah, sering kali pihak ketiga seperti pembeli tanah merasa dirugikan karena adanya pengabaian terhadap hak-hak mereka dalam proses pembuatan akta jual beli. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan terhadap pihak ketiga tidak selalu berjalan efektif, meskipun telah ada kewajiban hukum yang mengatur tentang hal tersebut.

Isu lainnya yang sering kali menjadi perhatian adalah tanggung jawab hukum notaris jika akta yang dibuat ternyata cacat hukum dan merugikan pihak ketiga. Meskipun notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, mereka juga harus bertanggung jawab jika terdapat kesalahan atau kelalaian yang merugikan pihak lain. Menurut Abdulkadir Muhammad, tanggung jawab notaris tidak hanya terbatas pada para pihak yang menandatangani akta, tetapi juga mencakup pihak ketiga yang dapat dirugikan akibat ketidakcermatan notaris dalam menjalankan (Tobing & Suryandono, 2018).

Tugasnya. Dengan mempertimbangkan kompleksitas dan pentingnya peran notaris dalam melindungi hak-hak pihak ketiga, maka perlu adanya kajian lebih mendalam tentang bagaimana notaris dapat berkontribusi dalam meningkatkan perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Selain itu, penting untuk mengevaluasi sejauh mana regulasi yang ada saat ini telah efektif dalam mencegah terjadinya kerugian bagi pihak ketiga akibat akta notaris.

Kajian ini juga akan melihat apakah ada celah hukum yang masih dapat diperbaiki untuk memperkuat perlindungan bagi pihak ketiga di masa mendatang. Penelitian ini akan berfokus pada peran dan tanggung jawab notaris dalam melindungi pihak ketiga terkait dengan pembuatan akta otentik. Penelitian ini juga akan mengkaji kebijakan hukum yang relevan serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan regulasi di bidang hukum kenotariatan

METODE

Metode penelitian yang sesuai dengan judul ini adalah metode penelitian yuridis normatif, yang juga dikenal sebagai penelitian hukum doktrinal. Metode ini meneliti aturan hukum yang berlaku, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, serta bagaimana aturan tersebut diterapkan dalam perlindungan

hukum terhadap pihak ketiga dalam pembuatan akta notaris. Dengan menggunakan pendekatan yang berfokus pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur kewenangan dan tanggung jawab notaris, terutama dalam melindungi pihak ketiga, serta literatur hukum, doktrin, dan putusan pengadilan terkait, dan menggunakan Data sekunder berupa bahan hukum primer (undang-undang, peraturan pemerintah, dll.), bahan hukum sekunder (buku, jurnal, artikel ilmiah), dan bahan hukum tersier (kamus hukum, ensiklopedia).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Notaris sebagai pihak yang berkompeten dan bertanggung jawab atas pembuatan akta otentik dalam melaksanakan tugasnya haruslah memperhatikan beberapa hal dibawah ini sebagai bentuk peran notaris dalam melindungi pihak ketiga dalam akta notaris, antara lain:

Verifikasi Data

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris memiliki kewenangan untuk menyusun akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti hukum yang kuat. Akta ini memiliki kelebihan dibandingkan dengan akta yang dibuat tanpa kehadiran notaris, karena akta otentik dianggap sebagai dokumen yang tidak dapat dibantah kebenarannya di pengadilan. Oleh karena itu, notaris memiliki tanggung jawab besar dalam memastikan bahwa semua dokumen yang disusun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa notaris harus melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap dokumen dan data yang diserahkan oleh para pihak. Hal ini untuk memastikan bahwa tidak ada informasi yang salah atau menyesatkan yang dapat merugikan pihak ketiga. Kewenangan ini mencakup verifikasi status hukum dari objek transaksi dan keabsahan dokumen yang disertakan.

Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik.

Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang merupakan dokumen resmi dengan kekuatan hukum yang kuat. Akta otentik ini menjadi dasar hukum yang penting dalam berbagai transaksi, termasuk jual beli tanah, perjanjian kredit, dan banyak urusan perdata lainnya. Kewajiban notaris untuk menjaga kebenaran isi akta dan keabsahan prosedur pembuatannya merupakan bentuk tanggung jawab hukum yang tidak hanya ditujukan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam akta, tetapi juga kepada pihak ketiga yang mungkin dirugikan oleh isi atau pelaksanaan akta tersebut.

Menurut Abdulkadir Muhammad, notaris harus bertindak cermat dalam menjalankan tugasnya dan tidak boleh melakukan tindakan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga. Hal ini mencakup kewajiban notaris untuk memverifikasi kebenaran dan keabsahan data serta dokumen yang diserahkan oleh para pihak, dan memastikan bahwa tidak ada informasi yang disembunyikan yang dapat berdampak buruk bagi pihak ketiga.

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga

Pihak ketiga adalah individu atau entitas yang tidak ikut serta dalam penandatanganan akta, tetapi memiliki kepentingan hukum yang mungkin terkena dampak oleh akta tersebut. Misalnya, dalam kasus jual beli tanah, pembeli yang merupakan pihak ketiga dapat dirugikan jika ternyata tanah yang dibeli ternyata memiliki masalah hukum yang tidak terungkap saat akta jual beli dibuat. Notaris bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap status hukum objek transaksi dan memastikan bahwa tidak ada pihak ketiga yang dirugikan.

Notaris sebagai pejabat umum bertanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pihak ketiga dengan mematuhi aturan dan peraturan yang berlaku. Hal ini termasuk

kewajiban untuk memeriksa dokumen dan catatan yang relevan, seperti sertifikat tanah, untuk memastikan bahwa tidak ada sengketa atau masalah hukum yang dapat merugikan pihak ketiga. Dengan melakukan pemeriksaan yang teliti, notaris dapat membantu mencegah terjadinya sengketa hukum di kemudian hari dan memberikan kepastian hukum bagi pihak ketiga.

Sanksi Hukum terhadap Notaris yang Lalai

Jika notaris gagal menjalankan tugasnya dengan baik dan mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga, maka notaris tersebut dapat dikenai sanksi hukum. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris yang terbukti lalai dalam menjalankan tugasnya dapat dikenai sanksi administratif, perdata, atau pidana, tergantung pada tingkat kelalaiannya dan dampak yang ditimbulkan. Misalnya, jika notaris lalai dalam memeriksa keabsahan sertifikat tanah yang menjadi objek jual beli, dan hal ini menyebabkan pihak ketiga dirugikan, notaris dapat digugat secara perdata oleh pihak yang dirugikan untuk ganti rugi. Selain itu, jika kelalaian notaris tersebut melibatkan unsur pidana, seperti pemalsuan dokumen, maka notaris juga dapat dikenai sanksi pidana.

Studi Kasus dan Implikasi Praktis.

Beberapa kasus sengketa hukum yang melibatkan pihak ketiga dalam akta notaris menunjukkan pentingnya tanggung jawab notaris dalam memberikan perlindungan hukum. Salah satu kasus yang sering menjadi perhatian adalah sengketa jual beli tanah, di mana pihak ketiga, seperti pembeli, sering kali dirugikan akibat kelalaian notaris dalam memeriksa keabsahan dokumen tanah. Dalam beberapa kasus, pembeli baru menyadari bahwa tanah yang dibeli ternyata masih dalam sengketa setelah akta jual beli ditandatangani, sehingga mereka terjebak dalam sengketa hukum yang panjang dan merugikan. Studi kasus ini menunjukkan bahwa peran notaris sangat krusial dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga, terutama dalam transaksi yang melibatkan aset bernilai tinggi seperti properti. Dengan melakukan pemeriksaan yang teliti dan bertanggung jawab, notaris dapat membantu mencegah terjadinya sengketa hukum dan melindungi kepentingan pihak ketiga.

Rekomendasi untuk Peningkatan Perlindungan Hukum.

Untuk meningkatkan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga, diperlukan beberapa langkah perbaikan dalam praktik kenotariatan. Pertama, notaris harus diberikan pelatihan yang lebih intensif tentang pentingnya perlindungan hukum bagi pihak ketiga, termasuk cara melakukan pemeriksaan yang teliti terhadap dokumen dan informasi yang diserahkan oleh para pihak. Kedua, regulasi yang ada harus diperkuat untuk memastikan bahwa notaris yang lalai dapat dikenai sanksi yang lebih tegas, sehingga dapat mencegah terjadinya kelalaian di masa mendatang.

Selain itu, pengawasan terhadap kinerja notaris harus ditingkatkan. Badan pengawas notaris, seperti Majelis Pengawas Daerah (MPD) dan Majelis Pengawas Pusat (MPP), harus lebih proaktif dalam melakukan pengawasan dan memberikan sanksi kepada notaris yang melanggar ketentuan. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dapat lebih terjamin dan notaris dapat menjalankan tugasnya dengan lebih baik.

Tanggung jawab notaris dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam akta notaris adalah bagian integral dari tugas profesionalnya. Notaris harus bertindak cermat, profesional, dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang mungkin terkena dampak dari akta yang dibuat. Dengan melakukan pemeriksaan yang teliti dan mematuhi kewajiban hukumnya, notaris dapat mencegah terjadinya sengketa hukum dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat, termasuk pihak ketiga.

KESIMPULAN

Dari hasil pembahasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa perlu adanya beberapa item yang diperhatikan oleh notaris dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam pembuatan akta otentik. Sehingga notaris dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam akta notaris adalah bagian integral dari tugas profesionalnya. Notaris harus bertindak cermat, profesional, dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang mungkin terkena dampak dari akta yang dibuat. Dengan melakukan pemeriksaan yang teliti dan mematuhi kewajiban hukumnya, notaris dapat mencegah terjadinya sengketa hukum dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat, termasuk pihak ketiga

REFERENCES

- Habib Adjie, & Sri Agustini. (2022). Kode Etik Notaris Menjaga Isi Kerahasiaan Akta Yang Berkaitan Hak Ingkar Notaris. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 6, 1–21.
- Hameed, J. A., Saeed, A. T., & Rajab, M. H. (2018). Design and analysis of hydroelectric generation using waterwheel. 2018 9th International Renewable Energy Congress, IREC 2018, 17788781(May), 1–6. <https://doi.org/10.1109/IREC.2018.8362443>
- Lia Trizza Firgita Adlia, & Soraya, A. D. T. A. (2024). wewenang dan Tanggung jawab Notaris dan PPAT Dalam Suatu Perikatan. *Jurnal Dinamika Hukum*, 25(1), 103–116. <https://www.unisbank.ac.id/ojs/index.php/fh1%0AJurnal>
- Schwarzenbach, R. P., Gschwend, P. M., & Imboden, D. M. (2016). *Environmental organic chemistry*. John Wiley & Sons.
- Setyawati, F. A. (2023). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 (pp. 3–5).
- Stöcker, C., Bennett, R., Nex, F., Gerke, M., & Zevenbergen, J. (2017). Review of the current state of UAV regulations. *Remote Sensing*, 9(5), 459.
- Tobing, C. I. L., & Suryandono, W. (2018). Pertanggungjawaban Notaris yang Digugat Atas Akta yang Dibuat dengan Tidak Adanya Kesepakatan Antar Para Pihak (Studi Putusann Nomor 73/PDT/2018/PT.DKI). *Indonesian Notary*, 1–23.
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, 1986, hal. 24.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris