

## Peran Notaris dalam Akta Jual Beli terkait Perlindungan bagi Ahli Waris sebagai Pihak Ketiga

<sup>1</sup>Usman Tri Imam Khoiri, <sup>2</sup>Habib Adjie

<sup>1,2</sup>Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia

<sup>1</sup>[us.khoiri@gmail.com](mailto:us.khoiri@gmail.com), <sup>2</sup>[syhba617@gmail.com](mailto:syhba617@gmail.com)

### ABSTRACT

*In sale and purchase transactions involving inherited assets, there is a high probability of legal disputes arising if the rights and obligations of the parties involved in the sale are neglected. The role of a notary is essential in protecting the heirs as third parties. For instance, if the object of the sale is joint marital property or undivided inheritance, the notary must ensure that consent has been obtained from every entitled heir, including those who are not participating as a direct party to the deed. This research employs a normative method with statutory and library research approaches. The results conclude that a notary has a significant role that extends beyond merely authenticating deeds, as they also have an obligation to provide legal advice and make maximum efforts to ensure the rights of every party, including third parties such as heirs, are protected. The protective measures a notary can undertake are threefold: (1) conducting a thorough examination of all documents submitted by the parties; (2) verifying the validity of other supporting documents; and (3) incorporating precise clauses to regulate and provide assurance to the parties that the object of the sale is in a condition suitable for the transaction. The conclusion of this research affirms that a notary is obliged to, and must play, an active role in creating legal certainty and preventing future disputes, thereby realizing legal protection for heirs who are not directly involved as parties to the deed.*

**Keywords:** Deed of Sale, Heir, Notary.

### ABSTRAK

Dalam transaksi jual-beli dengan adanya harta waris besar kemungkinan akan muncul sengketa hukum apabila hak serta kewajiban yang dimiliki oleh para pihak dalam penjualan tersebut diabaikan. Akan diperlukan peran notaris dalam hal perlindungan ahli waris sebagai pihak ketiganya. Sebagai contoh jika objek jual beli merupakan harta bersama atau harta warisan yang belum dibagi, maka notaris harus dapat memastikan telah adanya persetujuan dari setiap ahli waris yang berhak atau dalam hal ini tidak turut menjadi pihak dalam akta. Dalam penulisannya metode penelitian yang digunakan menggunakan normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kepustakaan. Sebagai hasilnya dapat disimpulkan bahwa notaris memiliki peran yang besar lebih dari sekedar pembuatan akta otentik karena notaris juga memiliki kewajiban memberikan nasihat hukum dan melakukan upaya maksimal dalam memastikan hak setiap pihak termasuk pihak ketiga dalam hal ini ahli waris terlindungi. Perlindungan yang dapat dilakukan oleh notaris terbagi menjadi 3 yakni (1) melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terkait seluruh dokumen yang diserahkan oleh para pihak (2) memastikan keabsahan dari dokumen pendukung yang lainnya serta (3) memberikan klausul yang tepat untuk dapat mengatur dan memberikan jaminan untuk para pihak bahwa objek dalam kondisi layak untuk dilakukan jual beli. Kesimpulan pada penelitian ini menegaskan bahwa notaris wajib dan berperan aktif dalam menciptakan kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa di masa yang akan datang, sehingga terwujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang tidak turut terlibat sebagai pihak pada akta tersebut.

**Kata Kunci:** Ahli Waris, Akta Jual Beli, Notaris.

## **Pendahuluan**

Masyarakat, sebagai negara hukum, membutuhkan alat bukti untuk setiap tindakan yang mereka lakukan. Dengan kewenangannya untuk menerbitkan akta autentik, notaris memainkan peran penting. Dengan menggunakan mekanisme jual beli yang strategis pada posisi tertentu, properti, yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi, adalah salah satu contoh dari perkembangan dinamis yang terjadi di masyarakat. Sehingga sebagai salah satu alat bukti, akta jual beli yang diproses di hadapan notaris di Indonesia memiliki kualitas bukti yang sempurna. Notaris, sebagai pejabat umum, memiliki otoritas khusus untuk menerbitkan akta asli. Undang-undang menetapkan batasan atas tanggung jawab hukum notaris. Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, tanggung jawab notaris terbatas pada aspek formalitas pembuatan akta; artinya, notaris hanya bertanggung jawab atas bentuk, isi, dan prosedur yang diatur oleh hukum (Bintang et al., 2025). Sehingga isi yang ada didalamnya merupakan tanggung jawab para pihak, bukan notaris. Selain itu, keabsahan tanda tangan dan kehadiran pihak yang terlibat dalam proses pembuatan akta merupakan tanggung jawab hukum notaris. Untuk memastikan bahwa semua pihak yang menandatangani akta tersebut hadir secara fisik dan sadar akan isi dokumen yang mereka tandatangani, notaris harus memastikan bahwa hal ini terjadi. Notaris dapat dikenakan sanksi baik perdata maupun pidana jika mereka melanggar tanggung jawab ini.

Dengan kekuatan hukumnya yang mutlak, akta sering digunakan sebagai dasar hukum untuk banyak transaksi, termasuk bisnis, properti, dan masalah perdata lainnya. Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor

30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), menggambarkan wewenang notaris, termasuk hak untuk membentuk akta dan, jika pihak-pihak ingin mencatat, dapat dituangkan dengan akta autentik. Akta asli memiliki kekuatan pembuktian yakni lahiriah, formil, dan materil. Pertama adalah kekuatan pembuktian lahiriah, yang berarti bahwa akta itu sendiri memiliki kekuatan untuk membuktikan bahwa ia adalah akta asli karena fakta bahwa ia ada dan dilahirkan sesuai dan telah ditentukan oleh peraturan hukum yang mengaturnya. Selanjutnya, ada kekuatan pembuktian formil yang berkaitan dengan kebenaran yang telah dinyatakan dalam akta tersebut, dan kekuatan pembuktian materil yang dapat memberikan kepastian bahwa peristiwa yang dinyatakan dalam akta tersebut benar. Menurut penjelasan yang telah diuraikan, akta otentik, sebagai alat bukti yang paling kuat dan lengkap, sangat penting dan akan berguna dalam setiap hubungan hukum yang terjadi ditengah kehidupan masyarakat. Ini terlihat dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan perbankan, dan sebagainya, di mana kebutuhan akan bukti tertulis dalam bentuk akta otentik semakin meningkat seiring dengan meningkatnya tuntutan untuk mendapatkan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial. Dalam hubungan ini, sebuah akta otentik wajib untuk digambarkan secara jelas hak dan kewajibannya, agar kelak dapat menjamin kepastian hukum dan sekaligus untuk bisa terhindar dari permasalahan hukum atau sengketa di kemudian hari.

Mengingat nilai ekonomi tanah, proses pewarisan tanah sering terjadi dalam kehidupan masyarakat. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), warisan adalah sesuatu yang diwariskan secara turun temurun, seperti harta benda, nama baik, atau pusaka. Orang yang berhak mewarisi harta benda atau warisan dari seseorang yang telah meninggal disebut ahli waris (Puspita & Priyono, 2022). Pembicaraan

tentang warisan memiliki dampak besar pada kehidupan seseorang dan generasi berikutnya. Warisan adalah bagian dari harta yang ditinggalkan oleh pewaris, baik itu utang atau aset, yang kemudian diwariskan kepada ahli waris. Ini membuatnya dianggap penting. Itu yang sering menyebabkan perselisihan di masyarakat, bahkan dalam keluarga. Ada banyak kasus di mana pewarisan menyebabkan konflik di antara anggota keluarga, atau para ahli waris (Arjiati & Hanim, 2017).

Untuk menghindari adanya perselisihan tersebut, notaris dapat menjadi penerang untuk dapat membantu proses secara hukum. Pada kasus jual beli yang melibatkan warisan maka diperlukan tanda tangan para pihak dan kehadiran mereka saat proses penandatanganan merupakan salah satu tanggung jawab notaris. Dalam jual beli ini, tidak jarang melibatkan banyak pihak namun yang tercantum dalam akta hanya pihak penjual dan pembeli. Padahal terdapat pihak ketiga yang juga patut untuk dilindungi hak-hak nya. Ini adalah tanggung jawab notaris untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat sadar akan konsekuensi hukum dari perbuatan hukum mereka, atau dalam kasus ini, jual beli. Ini dapat menyebabkan hukuman perdata atau pidana jika dilanggar (Bintang et al., 2025). Meskipun notaris telah melakukan berbagai upaya, terkadang pihak ketiga masih mengalami kerugian karena akta notaris yang tidak sah. Pihak ketiga atau ahli waris yang tidak berpartisipasi sebagai pihak dalam akta jual beli hak-hak mereka terabaikan dalam kasus sengketa tanah. Oleh karena itu, untuk memastikan bahwa pihak ketiga dilindungi, perlu ada mekanisme.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum doktrinal yang berfokus pada data sekunder. Metode ini bekerja secara analitis induktif. Dimulai dengan premis positif tentang hukum, dan kemudian ditemukan asas-asas atau doktrin hukum. Menurut tipologi Ronny Hanitijo Soemitro, penelitian hukum dapat dikategorikan menjadi penelitian hukum normatif atau empiris (sosiologis). Penelitian empiris menggunakan data primer dari masyarakat, sementara penelitian normatif termasuk dalam jenis penelitian normatif. Berdasarkan kerangka pikir ini, penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif. Berbagai data primer, termasuk peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan karya ilmiah para ahli hukum, digunakan dalam jenis penelitian ini untuk mempelajari dokumen. Untuk mencapai tujuannya, penelitian ini menggunakan berbagai metode. Pertama, pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis peraturan hukum yang menjadi subjek penelitian. Kedua, pendekatan analitis digunakan untuk mengkaji secara kritis pengertian, asas, kaidah, sistem, dan konsep yuridis yang relevan (Ibrahim, 2013).

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Ada dua persyaratan untuk pembuatan akta notaris yakni persyaratan formil dan materil (Sitepu, 2021). Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), harus ada (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kemampuan untuk membuat perikatan; (3) pokok masalah tertentu; dan (4) alasan yang tidak dilarang. Sebuah akta yang tidak memenuhi persyaratan materil dianggap sebagai cacat hukum materil. Untuk informasi lebih lanjut tentang persyaratan formil, lihat UUJN, yang menyatakan bahwa sebuah akta terdiri dari awal akta, badan akta, dan penutup akta. Kemudian dijelaskan bahwa awal akta harus memuat judul akta; nomor akta; jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan nama lengkap dan tempat kedudukan notaris. Namun, pada penutup akta tertulis nama lengkap, tempat dan

tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili, serta keterangan tentang posisi penghadap. Isi akta juga mencakup kehendak dan keinginan pihak yang berkepentingan. Selain itu, penutup akta juga memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari saksi pengenal. Dalam praktiknya, notaris berusaha melindungi semua pihak dengan memastikan bahwa persyaratan formil dan materil telah dipenuhi serta memeriksa dokumen secara menyeluruh sebelum akta dibuat. Memastikan bahwa dokumen yang ditunjukkan adalah sah dan tidak melanggar hukum yang berlaku. Ini termasuk kewajiban untuk dapat diperoleh kepastian bahwa tidak ada sengketa atau masalah hukum yang dapat merugikan pihak ketiga dengan memeriksa dokumen dan catatan yang relevan, seperti sertifikat tanah. Notaris dapat membantu pihak ketiga dan mencegah sengketa hukum di kemudian hari dengan melakukan pemeriksaan yang menyeluruh.

Pemeriksaan sangat penting karena notaris dapat dikenakan sanksi baik perdata, administratif, kode etik, atau pidana jika mereka melanggar kewajiban dan larangan notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUJN dan 17 UUJN. Dengan besarnya tanggung jawab yang dimiliki notaris terhadap masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum, mereka dapat dihukum jika melakukan kesalahan atau pelanggaran. Agar anggota masyarakat mematuhi hukum, sanksi hukum diperlukan. Sanksi hukum digunakan agar kepentingan seseorang atau badan (seperti kemerdekaan, jiwa, harta, hewan, dll.) dengan mengancam hukuman yang akan diterapkan terhadap setiap pelanggaran. Selain hukuman agar masyarakat mematuhi peraturan atau perjanjian, sanksi berfungsi sebagai alat pemaksa. Pada hakikatnya, sanksi adalah alat hukum yang biasanya digunakan apabila kewajiban atau larangan yang ditetapkan dalam hukum telah dilanggar. Sanksi dapat digunakan untuk memaksa kepatuhan di balik pintu ketentuan perintah dan larangan (*geen verboden*). UUJN dijadikan pedoman dalam menjalankan seluruh fungsi dan peran notaris. Tidak berhenti pada pengaturan UUJN, terdapat juga Kode Etik Notaris yang turut memuat beberapa sanksi bagi Notaris yang lalai, diantaranya adalah sebagai berikut (Mardiyah et al., 2017): (1) Sanksi keperdataan yang akan diberikan jika terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Sanksi ini akan dikenakan jika notaris melanggar pasal-pasal tentang kewajiban dan larangan dalam UUJN yaitu Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, Pasal 41 dengan menunjuk kepada Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 51 UUJN. Lebih detail pada pasal tersebut juga termuat beberapa sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga apabila akta yang dibuat notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Selain itu, penggantian biaya, ganti rugi, atau bunga dapat digugat terhadap notaris, namun terlebih dahulu harus dapat dijelaskan apa saja yang menjadi batasan atau pasal yang manakah yang tidak dipatuhi atau dilanggar oleh notaris dan harus dengan mendasarkan adanya suatu hubungan hukum antara notaris dengan para pihak, (2) Sanksi pidana adalah alat terbaik yang tersedia untuk memerangi kejahatan atau bahaya besar serta ancaman (Mertokusumo, 2011). Oleh karena itu, sanksi pidana di sini disebut sebagai *Ultimum Remedium*, atau prinsip bahwa penegakan hukum pidana harus menjadi upaya terakhir. UUJN tidak mengatur tindak pidana notaris. Dengan menggabungkan semua sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap notaris, terdapat banyak jenis hukuman yang dapat dijatuhkan terhadap notaris. (3) Sanksi administrasi dianggap sebagai alat kekuasaan hukum publik yang dapat digunakan oleh pemerintah

sebagai tanggapan atas ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang ditetapkan oleh hukum administrasi negara (Ridwan, 2003). Dalam UUJN, sanksi administratif pada dasarnya melibatkan teguran yang akan diberikan dalam bentuk tertulis untuk pemberian sanksi; jika tidak dipenuhi, sanksi tersebut ditindaklanjuti dengan pemberhentian sementara. Jika sanksi ini juga tidak dipenuhi oleh notaris yang bersangkutan, sanksi berikutnya dapat dijatuhkan secara berjenjang. (4) Sanksi kode etik, juga dikenal sebagai sanksi kode etik, adalah tindakan atau hukuman yang dikenakan terhadap anggota kelompok atau perkumpulan yang melanggar undang-undang, aturan, atau peraturan anggaran dasar kelompok atau organisasi. Kode Etik Notaris pada dasarnya meliputi ketentuan umum, ruang lingkup, kewajiban, larangan, dan pengecualian, sanksi, prosedur penegakan, pengawasan, pemeriksaan, dan penjatuhan sanksi, dan penegakan undang-undang (Fitra Avicenna, 2022).

Dengan adanya sanksi yang diberikan kepada notaris, maka saat berpraktik, notaris akan berusaha untuk melindungi seluruh pihak termasuk juga memperhatikan perlindungan kepada pihak ketiga. Sebelum akta dibuat, salah satunya adalah melakukan pemeriksaan dan verifikasi dokumen secara menyeluruh. Untuk memastikan bahwa dokumen yang diajukan oleh para pihak adalah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, notaris bertanggung jawab. Notaris juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa pihak ketiga tidak dirugikan karena informasi yang tidak jujur atau tidak lengkap dari pihak yang terlibat dalam akta. Ada beberapa cara untuk menciptakan perbaikan dalam praktik kenotariatan diperlukan untuk melindungi pihak ketiga secara hukum (Ginting, 2025). (1) Notaris harus dilatih lebih lanjut tentang pentingnya melindungi pihak ketiga secara hukum, termasuk melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap dokumen dan informasi yang diberikan oleh pihak ketiga. (2) Memastikan keabsahan dari dokumen pendukung yang lainnya serta (3) Memberikan klausul yang tepat untuk dapat mengatur dan memberikan jaminan untuk para pihak bahwa objek dalam kondisi layak untuk dilakukan jual beli. Bagian penting dari pekerjaan notaris adalah melindungi pihak ketiga dengan akta notaris. Untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang mungkin terkena dampak dari undang-undang yang dibuat, notaris harus bertindak dengan cermat, profesional, dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Notaris dapat mencegah sengketa hukum dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat, termasuk pihak ketiga, dengan melakukan pemeriksaan yang teliti dan mematuhi kewajibannya.

## Penutup

Dalam transaksi seperti jual beli properti, termasuk yang melibatkan harta warisan, akta autentik yang dibuat notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mutlak, menurut analisis yuridis normatif. Namun, posisi strategis ini diimbangi dengan tanggung jawab notaris yang hanya terbatas pada aspek formalitas akta, sementara pihak-pihak bertanggung jawab atas isi materi akta. Dengan demikian, pihak ketiga, seperti ahli waris yang hak-haknya tidak tercantum dalam akta tetapi terpengaruh oleh transaksi tersebut, dapat dirugikan oleh keterbatasan ini. Untuk menghindari hal-hal seperti ini, notaris memiliki tanggung jawab untuk memenuhi persyaratan formil dan materil yang diperlukan untuk membuat akta, termasuk memeriksa dan memverifikasi semua dokumen untuk memastikan bahwa transaksi itu sah dan tidak ada sengketa. Notaris dapat dikenai sanksi perdata, pidana, administratif, dan kode etik jika melanggar kewajiban ini. Oleh karena itu, notaris dapat menjadi lebih profesional, melakukan pemeriksaan dokumen yang lebih cermat, dan

memasukkan klausul yang menjamin bahwa objek transaksi tidak memiliki masalah hukum. Dengan demikian, integritas akta notaris dan keamanan hukum bagi semua pihak, termasuk pihak ketiga, dapat dipertahankan.

### Daftar Pustaka

- Arjiati, T., & Hanim, L. (2017). Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas Tanah Dan Bangunan. *Jurnal Akta*, 4(1). <https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1597>
- Bintang, A., Fachrul Aljamali, M., Griptoni, G., Lasmini, L., & Mustia Ningsih, W. (2025). Batasan Tanggung Jawab Hukum Notaris dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan. *Adagium: Jurnal Ilmiah Hukum*, 3(1), 88–103. <https://doi.org/10.70308/adagium.v3i1.65>
- Fitra Avicenna, A. (2022). Penerapan Sanksi Bagi Notaris yang Lalai dalam Membuat Akta Otentik. *Jurnal Officium Notarium*, 2(3), 466–475. <https://doi.org/10.20885/jon.vol2.iss3.art9>
- Ginting, M. Hendra. P. (2025). Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Melindungi Pihak Ketiga Terkait dengan Pembuatan Akta Otentik. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 8(1). <https://share.google/IILOeMpovAA5ngbAD>
- Ibrahim, Dr. J. (2013). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayu Media.
- Mardiyah, Setiabudhi, I. K. R., & Swardhana, G. M. (2017). SANKSI HUKUM TERHADAP NOTARIS YANG MELANGGAR KEWAJIBAN DAN LARANGAN UNDANG- UNDANG JABATAN NOTARIS. *Acta Comitatus*, 1(2). <https://doi.org/10.24843/ac.2017.v02.i01.p10>
- Mertokusumo, S. (2011). *Sejarah peradilan dan perundang-undangannya di Indonesia sejak 1942 dan apakah kemanfaatannya bagi kita bangsa Indonesia* Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Puspita, L. I., & Priyono, E. A. (2022). Analisis Yuridis Terhadap Peran Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Pembagian Harta Warisan. *NOTARIUS*, 16(2), 1029–1042. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.41146>
- Ridwan, Hr. (2003). *Hukum administrasi negara*. Universitas Islam Indonesia (Uii) Press.
- Sitepu, P. H. (2021). *Syarat Materiil dan Formil Akta Notaris, Apa Saja?* Hukumonline.Com. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/syarat-materiil-dan-formil-akta-notaris-- apa-saja-lt601406afbaaa9/>