

UPAYA PENCEGAHAN TINDAKAN KELALAIAN OLEH NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA
KUASA JUAL BERDASARKAN UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARISShabrina Desta Hidayat¹, M. Wendy Trijaya², Dewi Septiana³, Sunaryo⁴Email: shabrinadh@gmail.com, mwtrijaya@gmail.com, dewi.septian@fh.unila.ac.id,
sunaryo.1960@fh.unila.ac.id

Universitas Lampung

Abstrack

This research aims to identify and elaborate on the forms of preventive efforts to avoid notary negligence in drafting deeds of power of attorney to sell based on Law Number 2 of 2014 concerning the Position of a Notary. As a neutral public official, a notary plays a crucial role in ensuring legal certainty, especially in civil transactions such as the transfer of land rights. The deed of power of attorney to sell, as one of the notary's products, has potential legal risks if drafted without due diligence. This research uses a normative juridical method with conceptual and statutory approaches to analyze written legal materials. The results show that preventive efforts to avoid notary negligence in drafting deeds of power of attorney to sell include a series of systematic and integrated actions. These actions include digital identification of the parties, meticulous verification of subject and object data, providing adequate time for drafting the deed, maintaining accuracy and thoroughness at every stage, and fulfilling all formal and material requirements according to legal provisions. The application of this principle of due diligence is a concrete manifestation of the professional ethics of a notary mandated by the Law on the Position of a Notary, thus ensuring that the deeds created are valid, accurate, and have perfect legal force to protect the rights of the parties and avoid disputes.

Keywords: Notary, Deed of Power of Attorney to Sell, Negligence, Prevention, Principle of Due Diligence, Law on the Position of a Notary.

Article History

Received: Agustus 2025
Reviewed: Agustus 2025
Published: Agustus 2025Copyright : Author
Publish by : CAUSA

This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menguraikan bentuk-bentuk upaya pencegahan kelalaian notaris dalam pembuatan akta kuasa jual berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris sebagai pejabat umum yang netral memiliki peran krusial dalam menjamin kepastian hukum, terutama dalam transaksi perdata seperti peralihan hak atas tanah. Akta kuasa jual, sebagai salah satu produk notaris, memiliki potensi risiko hukum jika dibuat tanpa kehati-hatian. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan konseptual dan perundang-undangan untuk menganalisis bahan hukum tertulis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya preventif untuk mencegah kelalaian notaris dalam pembuatan akta kuasa jual mencakup serangkaian tindakan sistematis dan terintegrasi. Tindakan tersebut meliputi pengenalan identitas penghadap secara digital, verifikasi data subjek dan objek secara teliti, pemberian waktu yang memadai dalam penyusunan akta, menjaga ketelitian dan kecermatan dalam setiap tahapan, serta memenuhi seluruh syarat formil dan materiil sesuai ketentuan hukum. Penerapan prinsip kehati-hatian ini merupakan wujud nyata dari etika profesi notaris yang diamanatkan oleh UUJN, sehingga dapat memastikan akta yang dibuat sah, akurat, dan memiliki kekuatan hukum sempurna untuk melindungi hak para pihak dan menghindari sengketa.

Kata kunci: Notaris, Akta Kuasa Jual, Kelalaian, Pencegahan, Prinsip Kehati-hatian, UUJN.

PENDAHULUAN

Hukum merupakan sarana penting untuk menciptakan ketertiban, kepastian, dan perlindungan bagi masyarakat. Dalam interaksi sosial, kebutuhan akan bukti yang sah secara hukum menjadi semakin penting, terutama dalam bidang perdata yang mengatur hubungan antarindividu atau badan hukum. Hukum menjadi bagian tak terpisahkan dari kehidupan masyarakat, karena di setiap komunitas selalu ada sistem hukum yang berlaku, sebagaimana dinyatakan dalam asas *ubi societas ibi ius* di mana ada masyarakat, di situ ada hukum.⁵ Semakin tinggi kesadaran masyarakat terhadap pentingnya kepastian hukum, semakin besar pula permintaan akan layanan publik di bidang ini. Hal tersebut turut mendorong peningkatan peran Notaris sebagai pihak yang berwenang membuat akta-akta perdata. Kehadiran notaris sangat berperan sebagai penjamin kepastian hukum, agar hubungan hukum antar manusia menjadi jelas, terutama dalam hubungan hukum yang pada akhirnya memerlukan suatu dokumen.

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN) bahwa, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Kewenangan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15

⁵ Zanuba Arifa dan Amad Sudiro, 2023, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Sebagai Perlindungan Hukum Preventif dalam Pembuatan Akta Autentik Notaris", *Journal Unes Law Review*, Vol. 6 No. 2, hlm. 432.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 mengenai perubahan Undang-Undang atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu Notaris berwenang untuk mengesahkan semua akta, perjanjian, dan peraturan yang disyaratkan dan/atau ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Setiap orang yang berkepentingan untuk dituangkan dalam suatu surat yang nyata menjamin kepastian tentang waktu pelaksanaan surat itu, menyimpan surat, menyerahkan rancangan surat, salinan dan kutipannya, dengan syarat bahwa surat itu tidak diperintahkan oleh pejabat atau pejabat lain. atau orang lain. diwajibkan secara hukum orang dikecualikan, dan notaris berkewajiban dalam posisinya untuk memberikan nasihat hukum kepada masyarakat.

Dalam melaksanakan kewenangannya, Notaris sebagai Pejabat Umum yang ditunjuk oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, yang bertugas melayani kepentingan masyarakat dalam hal perbuatan hukum seperti pembuatan perjanjian, sewa-menyewa, jual beli, pembagian harta waris, dan lainnya, menunjukkan kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum. Untuk memberikan kepastian hukum, ketertiban umum, dan perlindungan hukum, Notaris, dalam melaksanakan tugasnya harus mematuhi Kode Etik Notaris serta Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).⁶

Salah satu akta yang sering dibuat oleh Notaris adalah akta kuasa jual. Akta kuasa jual adalah salah satu jenis akta yang dibuat oleh Notaris dan berfungsi untuk memberikan kuasa atau wewenang kepada seseorang untuk melakukan tindakan hukum tertentu atas nama pemberi kuasa. Dengan adanya akta ini, penerima kuasa memiliki wewenang penuh untuk bertindak seolah-olah dirinya adalah pemilik harta benda tersebut dalam hal melakukan transaksi jual beli.⁷ Akta ini kerap digunakan ketika pemberi kuasa tidak dapat hadir secara langsung untuk melakukan penjualan. Menurut Pasal 1792 KUH Perdata, surat kuasa adalah suatu perjanjian dimana seseorang memberi kuasa kepada orang lain yang menerimanya untuk bertindak melakukan suatu urusan yang hanya untuk tindakan hukum atas nama penerima kuasa tersebut. Dengan demikian, surat kuasa merupakan hak perwakilan untuk memulai suatu tindakan untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa berupa perbuatan hukum sepihak, yang kewajiban untuk melaksanakan akibat hanya dimiliki oleh satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.

Walaupun demikian, pembuatan akta kuasa jual memiliki potensi risiko. Kelalaian notaris dalam proses pembuatannya, baik secara formal maupun materil, dapat mengakibatkan akta kehilangan sifat otentiknya, batal demi hukum, atau memicu sengketa hukum. Kelalaian tersebut antara lain dapat berupa tidak adanya tanda tangan para pihak, tidak dilakukannya verifikasi identitas, tidak memeriksa status hukum objek, atau mengabaikan larangan pembuatan kuasa mutlak sebagaimana ditentukan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Oleh sebab itu, upaya pencegahan yang bersifat preventif menjadi krusial untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan para pihak maupun notaris sendiri. Upaya preventif adalah tindakan yang diambil untuk mencegah terjadinya suatu masalah atau kejadian yang tidak diinginkan sebelum masalah tersebut terjadi. Fokus penelitian ini adalah mengidentifikasi dan menguraikan bentuk-bentuk upaya pencegahan kelalaian notaris dalam pembuatan akta kuasa jual berdasarkan ketentuan UUJN dan doktrin hukum yang berlaku.

Berdasarkan permasalahan diatas penulis ingin membahas bagaimana bentuk-bentuk upaya yang dapat dilakukan oleh Notaris dalam melakukan pencegahan tindakan kelalaian dalam

⁶ Nabila Mazaya Putri dan Henny Marlyna, 2021, "Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya", *Akta notariatan*, Vol. 5 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, hlm. 71

⁷ Muhammad Eddo Afrian, 2016, "Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru". *JOM Fakultas Hukum*, Vol. 3 No. 2, hlm. 2

pembuatan akta kuasa jual berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang mengkaji bahan-bahan hukum yang memuat aturan-aturan hukum untuk menyelesaikan persoalan yang bersifat normatif. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan beserta literatur hukumnya, sehingga dapat membantu memahami permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini serta sejauh mana hukum di Indonesia mengatur permasalahan tersebut. Penelitian ini berfokus pada penggunaan data sekunder yang bersumber dari bahan hukum tertulis. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan yang dibangun dari pandangan dan teori yang berkembang dalam ilmu hukum. Melalui kajian pandangan dan teori tersebut, penulis merumuskan konsep dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan peran notaris serta upaya pencegahan kelalaian dalam pembuatan akta kuasa jual. Selain itu digunakan pula pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu dengan mempelajari dan menganalisis seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan, antara lain Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu membaca, menelaah, mencatat, dan mengulas bahan pustaka yang relevan dengan isu hukum yang dibahas. Seluruh data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menghasilkan deskripsi yang sistematis mengenai bentuk-bentuk upaya pencegahan kelalaian oleh notaris dalam pembuatan akta kuasa jual.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Upaya Pencegahan Kelalaian oleh Notaris dalam Pembuatan Akta Kuasa Jual berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Notaris adalah pejabat negara yang bersifat netral, sehingga jabatan tersebut tidak dapat ditempatkan di lembaga eksekutif, legislatif, ataupun yudikatif, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut maka Notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Notaris diharapkan mampu untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat dalam bidang kenotariatan, selain itu seorang Notaris juga dilarang memihak kliennya, karena tugas Notaris adalah untuk mencegah terjadinya masalah. Kewenangan Notaris sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) UUNJ adalah membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang⁸.

Kewenangan Notaris yang utama adalah membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang

⁸ Sendy Melinda, Gunawan Djajaputra, "PEMBUATAN AKTA NOTARIS DI LUAR WILAYAH JABATANNYA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS" Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia, Vol. 6, No. 7, Juli 2021 hlm 3

dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta⁹. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual dalam tanah sebagai produk notaris. Kedua produk notaris tersebut berisikan kehendak para pihak sebagai perjanjian awal untuk mengalihkan suatu hak kepemilikan terhadap benda bergerak maupun tidak bergerak dan banyak dipraktekkan di dalam dunia kenotariatan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap Notaris. Dengan demikian, isi akta tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau kehendak Notaris, melainkan Notaris hanya membingkainya dalam bentuk akta Notaris sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris¹⁰.

Notaris dalam menjalankan profesinya sebagai pejabat umum yang melayani masyarakat, Notaris juga berfungsi sebagai pejabat umum yang membantu pemerintah di bidang hukum keperdataan. Untuk mengimbangi tugas dan jabatannya tersebut, notaris setidaknya harus memiliki fungsi, yakni :¹¹

1. Menyiapkan akta bagi para pihak yang datang kepadanya.
2. Memberikan informasi kepada para pihak tentang pembuatan akta yang berhubungan dengan perbuatan hukum.
3. Menjaga kerahasiaan para pihak dengan segala pelayanannya.

Peralihan hak merupakan perbuatan hukum yang sering dilakukan oleh masyarakat dalam hal jual beli. Proses peralihan hak atas tanah menimbulkan banyak permasalahan sehingga disinilah notaris berperan. Akta kuasa menjual seringkali menjadi topik perdebatan di masyarakat, terutama dalam proses peralihan hak jual beli tanah. Hal ini disebabkan oleh kurangnya pemahaman tentang fungsi dan kedudukan hukumnya. Pada dasarnya, akta kuasa menjual berfungsi sebagai solusi dalam hubungan hukum antara pihak-pihak yang mengalihkan hak atas tanah. Oleh karena itu, dalam proses pembuatannya, notaris harus mengedepankan prinsip kehati-hatian.

Prinsip kehati-hatian ini bertujuan untuk melakukan pencegahan kelalaian notaris dalam pembuatan akta kuasa jual merupakan langkah krusial untuk melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dan memastikan validitas hukum transaksi jual beli properti. Selain itu, prinsip kehati-hatian notaris bertujuan untuk mencegah kelalaian dan memastikan keabsahan serta keamanan hukum dari setiap akta yang dibuatnya. Hal ini merupakan bagian fundamental dari profesi notaris, yang bertugas melayani masyarakat dalam hal-hal hukum perdata. Kelalaian notaris dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius, seperti pembatalan akta, sengketa, hingga kerugian finansial. Prinsip kehati-hatian ini merupakan wujud praktis dari etika profesi notaris. Etika Notaris merupakan kumpulan kaidah-kaidah norma peraturan yang dibentuk dan berfungsi sebagai pengawasan tanggung jawab seorang notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Kode etik notaris adalah sekumpulan peraturan yang dibuat oleh Ikatan Notaris

⁹ Herlien Budiono, "Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, Citra Aditya Bakti", Bandung, 2013, hlm. 1

¹⁰ Habib Adjie, "Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT", Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 30.

¹¹ Habib Adjie, "Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik", (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008), hlm. 16-17.

Indonesia (INI) dengan dasar pokok peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas notaris, termasuk notaris sementara dan notaris pengganti. Berdasarkan kode etik notaris diharapkan mampu menjunjung tinggi nilai moralitasnya sebagai seorang pejabat umum dengan selalu menerapkan prinsip kehati-hatiannya dalam segala tugasnya. Secara garis besar tugas notaris yang diatur dalam kode etik sebagai berikut¹² :

1. Selalu bertindak hati-hati pada saat menerima dokumen, khususnya akta kuasa menjual dari notaris lain di luar daerah kerjanya
2. Mengidentifikasi identitas penghadap.
3. Memverifikasi secara detail dan teliti mengenai data subjek dan objek kuasa menjual yang ia terima dari penghadap.
4. Cermat dan teliti dalam proses mengerjakan akta serta harus mematuhi ketentuan tata cara pembuatan akta.

Sebagai pejabat umum, notaris memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Kelalaian notaris dalam proses ini, seperti tidak memeriksa keabsahan dokumen atau tidak memastikan kesadaran penuh dari pemberi kuasa, dapat berujung pada sengketa hukum yang rumit, pembatalan akta, dan bahkan tuntutan pidana atau perdata terhadap notaris itu sendiri.

Bentuk prinsip kehati-hatian (*prudentality principle*) yang seharusnya dilakukan Notaris dalam proses pembuatan akta yaitu, melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap, memverifikasi secara cermat data subjek dan objek penghadap, memberi tenggang waktu dalam pengerjaan akta, bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta, memenuhi segala teknik syarat pembuatan akta dan melaporkan apabila terjadi indikasi pencucian uang (*money laundering*) dalam transaksi di Notaris, bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian seperti ini sudah seharusnya wajib dilaksanakan Notaris agar nantinya Notaris dapat mencegah timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya dikemudian hari¹³. Prinsip kehati-hatian ini merupakan upaya pencegahan kelalaian notaris dalam membuat akta kuasa jual. Prinsip kehati-hatian sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris ayat (1) huruf (a) dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perjanjian. Prinsip kehati-hatian penting untuk diterapkan oleh notaris karena akta sebagai produk notaris berpotensi menjadi objek perkara yang dapat diajukan ke pengadilan. Bentuk kelalaian Notaris dalam pembuatan akta umumnya dapat dikategorikan ke dalam 2 (dua) jenis utama, yaitu kesalahan formal (prosedural) dan kesalahan materiil (substentif). Kesalahan-kesalahan ini dapat berakibat pada cacat hukum suatu akta, yang pada

¹² Denny Saputra Dan Sri Endah Wahyuningsih." Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/Ppat Dalam Menjalankan Tupoksinya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik". 2017. Artikel dalam "Jurnal Akta" No.4.Vol.3

¹³ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, "Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik", Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2017

akhirnya berpotensi menimbulkan permasalahan hukum bagi para pihak yang terkait dalam akta tersebut. Kesalahan formal kerap muncul dari aspek administratif dan teknis dalam penyusunan akta, sedangkan kesalahan materiil menyangkut isi atau substansi akta. Oleh karena itu, Notaris dalam menjalankan tugasnya harus memperhatikan parameter dalam menjalankan prinsip kehati-hatian oleh notaris, antara lain :

1. Bertindak teliti, yakni dalam pembuatan akta, Notaris harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada perundang-undangan yang berlaku. Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila Notaris kurang teliti dalam memeriksa faktafakta peting, itu berarti Notaris bertindak tidak hati-hati.
2. Bertindak Cermat, seorang Notaris harus cermat dalam pembuatan akta agar akta yang dibuatnya tidak mengandung hal-hal yang membuat akta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.
3. Hati-hati, seorang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya haruslah hatihati, begitu pun halnya dalam mengenal para penghadap. Selain itu, Notaris harus mengukur batas kemampuannya dalam pengambilan keputusan dan pelayanan kepada masyarakat
4. Objektifitas, seorang Notaris harus selalu mampu menjaga independensinya dengan tidak berprasangka kepada penghadap yang dilayaninya. Notaris harus mampu menghindari benturan kepentingan apalagi yang melibatkan dirinya.
5. Kerahasiaan, Kerahasiaan merupakan hal utama yang harus diperhatikan seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya. Seorang Notaris harus bisa menjaga kerahasiaan para penghadap kecuali ada hukum yang membolehkannya.

Notaris yang terbukti mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat maupun pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Jabatan Notaris. Bagi pihak yang mengalami kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (12) Undang-Undang Jabatan Notaris. Selain itu, akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan aktanya karena mengandung cacat hukum yaitu tidak memenuhi/melanggar Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam menjalankan tugasnya, prinsip kehati-hatian yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris merupakan bentuk-bentuk upaya yang dapat dilakukan oleh Notaris dalam melakukan pencegahan tindakan kelalaian dalam pembuatan akta kuasa jual. Upaya pencegahan yang dapat dilakukan oleh notaris tersebut adalah dengan upaya preventif yaitu pencegahan di antaranya :

1. Pengenalan Identitas Penghadap

Notaris wajib melakukan identifikasi terhadap pihak yang hadir sebelum akta dibuat. Di era digital saat ini, proses identifikasi tidak cukup hanya dengan memeriksa dokumen fisik seperti KTP, Kartu Keluarga, atau paspor. Notaris sebaiknya juga memanfaatkan teknologi digital, seperti akses terhadap data kependudukan secara online, verifikasi biometrik (sidik jari, pengenalan wajah), maupun aplikasi identitas digital yang terhubung ke sistem resmi pemerintah. Langkah ini penting untuk meningkatkan akurasi dan menghindari penggunaan identitas palsu.

2. Pemeriksaan Data Subjek dan Objek Secara Teliti

Notaris perlu memastikan bahwa data mengenai subjek hukum (pihak yang menghadap) dan objek hukum (seperti tanah, bangunan, atau saham) benar benar valid dan sah. Tidak cukup dengan melihat dokumen cetak semata, Notaris dituntut untuk aktif menelusuri keabsahan data melalui sumber daring, seperti sistem informasi pertanahan, data perusahaan, atau basis data aset lainnya. Hal ini bertujuan untuk menghindari konflik hukum akibat data yang tidak akurat.

3. Memberikan Waktu yang Memadai dalam Penyusunan Akta

Dalam rangka menghasilkan akta otentik yang berkualitas dan memenuhi ketentuan hukum, Notaris tidak boleh terburu-buru. Diperlukan waktu yang cukup untuk menelaah seluruh dokumen, memverifikasi kebenaran informasi, serta memastikan seluruh prosedur hukum dan administratif dipenuhi. Dengan proses yang tidak tergesa-gesa, risiko kesalahan dan kelalaian dapat ditekan secara signifikan.

4. Menjaga Ketelitian dan Kecermatan dalam Setiap Tahapan

Setiap unsur dalam akta harus dirumuskan secara jelas, presisi, dan tidak membuka peluang penafsiran ganda. Penggunaan bahasa hukum yang konsisten dan penyusunan redaksi yang sistematis menjadi bagian dari tanggung jawab Notaris untuk memastikan akta tersebut tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Sikap hati-hati, teliti, dan profesional mutlak diperlukan dalam menjalankan fungsi ini.

5. Memenuhi Syarat Formil dan Materiil dalam Pembuatan Akta

Agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum penuh, Notaris harus mematuhi ketentuan formil (misalnya susunan akta, tanda tangan, pembacaan isi akta) dan ketentuan materiil (substansi perbuatan hukum dan kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan). Kepatuhan terhadap persyaratan ini menjadi landasan agar akta tersebut tidak hanya sah secara administratif, tetapi juga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Untuk penjelasan kelima poin tersebut yang disebutkan adalah upaya penting dan saling terkait untuk mencegah kelalaian notaris dalam pembuatan akta kuasa jual. Kelima poin tersebut tidak bisa berdiri sendiri, melainkan merupakan satu kesatuan proses yang sistematis dan menyeluruh. Secara fundamental, upaya pencegahan kelalaian notaris dimulai dari identifikasi

mendalam terhadap para pihak yang hadir. Ini bukan sekadar mencocokkan wajah dengan foto di KTP, tetapi juga memverifikasi keaslian identitas secara digital. Proses ini menjadi landasan awal yang krusial untuk memastikan bahwa notaris berhadapan dengan orang yang benar-benar berhak memberikan kuasa. Setelah identitas pihak dipastikan, notaris wajib melakukan pemeriksaan data subjek dan objek secara teliti. Dalam konteks akta kuasa jual, ini berarti notaris harus memeriksa keabsahan kepemilikan properti dan memastikan bahwa pemberi kuasa adalah pemilik yang sah. Proses verifikasi ini, yang idealnya dilakukan secara daring melalui sistem resmi pemerintah, menjadi kunci untuk menghindari sengketa di masa depan akibat data yang tidak valid. Semua upaya tersebut bermuara pada satu tujuan: memenuhi syarat formil dan materiil dalam pembuatan akta. Kelalaian dalam memenuhi salah satu syarat ini akan memengaruhi kekuatan hukum akta. Dengan mengintegrasikan seluruh poin di atas, notaris dapat memastikan akta yang dibuat tidak hanya sah secara administratif, tetapi juga memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

KESIMPULAN

Notaris memiliki peran krusial sebagai pejabat umum yang netral dan berintegritas. Dalam melaksanakan kewenangannya, terutama dalam pembuatan akta kuasa jual, notaris wajib menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudentiality principle*) secara menyeluruh. Prinsip ini bukan hanya etika profesi, melainkan juga landasan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Upaya pencegahan kelalaian notaris dalam pembuatan akta kuasa jual merupakan sebuah proses yang sistematis dan terintegrasi, dimulai dari identifikasi mendalam terhadap para pihak yang menghadap. Notaris harus memastikan keaslian identitas secara digital, tidak hanya berdasarkan dokumen fisik. Langkah ini menjadi fondasi untuk menghindari penggunaan identitas palsu. Setelah identitas dipastikan, notaris wajib melakukan pemeriksaan data subjek dan objek secara teliti, memverifikasi kepemilikan properti melalui sistem daring resmi untuk menghindari sengketa. Seluruh proses verifikasi ini memerlukan waktu yang memadai, sebab notaris tidak boleh terburu-buru agar bisa menelaah dokumen dan prosedur hukum dengan seksama. Sepanjang proses ini, ketelitian dan kecermatan adalah sikap yang harus terus dijaga, dengan merumuskan setiap unsur akta secara jelas, presisi, dan tidak ambigu. Pada akhirnya, semua upaya ini bermuara pada satu tujuan: memenuhi seluruh syarat formil dan materiil dalam pembuatan akta. Dengan mengintegrasikan seluruh poin di atas, notaris dapat memastikan akta yang dibuat tidak hanya sah secara administratif, tetapi juga memiliki kekuatan hukum sempurna, sehingga mampu melindungi hak para pihak dan menghindari sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Adjie, Habib. 2008. *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama.

—. 2013. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Afrian, Muhammad Eddo. 2016. "Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru." *JOM Fakultas Hukum*, Vol. 3, No. 2
- Arifa, Zanuba, dan Amad Sudiro. 2023. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Sebagai Perlindungan Hukum Preventif dalam Pembuatan Akta Autentik Notaris." *Journal Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2
- Budiono, Herlien. 2013. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Manuaba, Ida Bagus Paramaningrat. 2017. "Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik." Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Melinda, Sendy, dan Gunawan Djajaputra. 2021. "PEMBUATAN AKTA NOTARIS DI LUAR WILAYAH JABATANNYA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS." *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 6, No. 7.
- Putri, Nabila Mazaya, dan Henny Marlyna. 2021. "Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya." *Akta Notariatan*, Vol. 5, No. 1
- Saputra, Denny, dan Sri Endah Wahyuningsih. 2017. "Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/Ppat Dalam Menjalankan Tupoksinya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik." *Jurnal Akta*, Vol. 3, No. 4.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.