

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KELALAIAN NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA KUASA JUAL**

(Skripsi)

Oleh
SHABRINA DESTA HIDAYAT
2112011139



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KELALAIAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA KUASA JUAL

Oleh

SHABRINA DESTA HIDAYAT

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peran penting dalam memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum melalui pembuatan akta otentik, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Namun dalam praktiknya, tidak jarang ditemukan kelalaian yang dilakukan oleh Notaris, khususnya dalam pembuatan akta kuasa jual. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menjawab dua rumusan masalah, yaitu bagaimana bentuk-bentuk kelalaian Notaris dalam pembuatan akta kuasa jual dan bagaimana akibat hukum dari kelalaian Notaris dalam pembuatan akta tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan tipe deskriptif. Pendekatan masalah yang digunakan yaitu pendekatan *non judicial case study*. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan wawancara. Metode pengolahan data melalui tahap seleksi data, sistematisasi data, dan rekonstruksi data. Data tersebut dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa bentuk-bentuk kelalaian Notaris dalam pembuatan akta kuasa jual meliputi kesalahan formil maupun materiil yang dapat berdampak pada hilangnya kekuatan otentik suatu akta. Akibat hukum dari kelalaian tersebut adalah akta batal demi hukum, dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak sah apabila tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam hal ini, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, serta dapat dikenakan sanksi etis jika terbukti melanggar kode etik jabatan Notaris. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris harus menjadi landasan utama dalam pelaksanaan tugas jabatan seorang Notaris.

Kata Kunci: Notaris, Kelalaian, Akta Kuasa Jual, Akta Otentik

ABSTRACT

JURIDICAL REVIEW OF NOTARY NEGLIGENCE IN THE MAKING OF A POWER OF ATTORNEY TO SELL

By

SHABRINA DESTA HIDAYAT

A notary, as a public official, holds a significant role in providing legal certainty and protection through the making of authentic deeds, as regulated in Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Office of Notary. However, in practice, negligence by notaries is still frequently found, especially in the drafting of a power of attorney to sell. Based on this issue, this study aims to answer two main research questions, namely what are the forms of notary negligence in the making of a power of attorney to sell, and what are the legal consequences arising from such negligence.

The research method used in this study is normative-empirical legal research with a descriptive approach. The method applied is a non-judicial case study approach. The data used in this research consists of primary data and secondary data, including primary, secondary, and tertiary legal materials. Data collection was conducted through library research and interview. The data were processed through the stages of data selection, data systematization, and data reconstruction. The data were analyzed qualitatively.

The results of the study and discussion, indicate that the forms of notary negligence in the making of a power of attorney to sell include both formal and material errors, which can lead to the loss of the deed's authenticity. The legal consequence of such negligence is that the deed may be null and void, voidable, or declared invalid if it fails to meet the essential elements of a valid agreement as regulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. In such cases, the notary may be held civilly liable pursuant to Article 1365 of the Civil Code and may also be subject to ethical sanctions if found to have violated the notarial code of ethics. Therefore, the principle of prudence and adherence to statutory regulations, particularly Law Number 2 of 2014 concerning the Position of Notary, must serve as the main foundation in the performance of a notary's duties.

Keywords: Notary, Negligence, Power of Attorney to Sell, Authentic Deed

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KELALAIAN NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA KUASA JUAL**

Oleh

Shabrina Desta Hidayat

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

**Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP
KELALAIAN NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA KUASA JUAL**

Nama Mahasiswa : Shabrina Desta Hidayat

Nomor Pokok Mahasiswa : 2112011139

Fakultas : Hukum

Bagian : Hukum Keperdataan



1. Komisi Pembimbing

M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.

NIP. 197108252005011002

Dewi Septiana, S.H., M.H.

NIP. 198009192005012003

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

NIP. 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.

Sekretaris/Anggota : Dewi Septiana, S.H., M.H.

**Penguji
Bukan Pembimbing : Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**

2. Dekan Fakultas Hukum

**Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP. 196412181988031002**

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : Kamis, 24 Juli 2025

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Shabrina Desta Hidayat
NPM : 2112011139
Fakultas/Prodi : Hukum/Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Keperdataan

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Tinjauan Yuridis terhadap Kelalaian Notaris dalam Pembuatan Akta Kuasa Jual”** adalah benar-benar hasil karya bukan plagiat sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (2) dan Pasal 44 ayat (1) huruf G Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 02 Tahun 2024.

Bandar Lampung, 24 Juli 2025



Shabrina Desta Hidayat

NPM. 2112011139

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Shabrina Desta Hidayat, dilahirkan di Jakarta pada tanggal 07 Juni 2003. Penulis merupakan anak pertama dari Bapak Taufik Hidayat Adis dan Ibu Desmalina Indriyani. Riwayat pendidikan formal yang penulis tempuh dan selesaikan adalah Pendidikan Taman Kanak-Kanak di TK Islam Amaryllis Jakarta lulus pada tahun 2009, Pendidikan Sekolah Dasar di SD Islam Amaryllis Jakarta lulus pada tahun 2015, Pendidikan Sekolah Menengah Pertama di SMPN 258 Jakarta lulus pada tahun 2018, Pendidikan Sekolah Menengah Atas di SMAN 7 Jakarta lulus pada tahun 2021. Penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2021 melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Penulis telah mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode 1 pada tahun 2024 selama tiga puluh delapan hari di Desa Mekar Indah Jaya, Kec. Banjar Baru, Kab. Tulang Bawang. Selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis tidak hanya aktif dalam kegiatan akademik, tetapi juga turut aktif berorganisasi di kampus, yaitu menjadi pengurus HIMA Perdata FH Unila sebagai wakil kepala bidang Kominfo. Melalui keaktifan tersebut, penulis banyak belajar tentang kepemimpinan, kreativitas, komunikasi, serta kerja sama tim yang sangat bermanfaat dalam membentuk karakter dan pola pikir kritis. Penulis menyelesaikan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

... “Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”

(Q.S Al Baqarah: 286)

... “Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri.”

(Q.S Ar-Ra'd: 11)

... “Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan, maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.”

(Q.S Al-Insyirah: 5-7)

“Jangan menyerah hanya karena satu bab buruk yang terjadi dalam hidupmu, teruslah melangkah kisah mu tidak akan berakhir disini.”

(Shabrina Desta)

PERSEMBAHAN



Alhamdulillah dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT atas rahmat hidayah-Nya dan dengan segala kerendahan hati, kupersembahkan skripsiku ini kepada:

Kedua Orang Tuaku Tercinta,

Ibu Desmalina Indriyani, S.E. dan Bapak Aziz Zainoeri, S.E.

Terima kasih karena telah menjadi rumah terhangat dalam hidupku yang selalu penuh dengan kasih sayang, ketulusan, kesabaran, dan doa-doa yang tak pernah lelah menyebut namaku. Skripsi ini kupersembahkan sebagai bentuk baktiku untuk membanggakan kalian. Karya ini menjadi bukti bahwa meski banyak yang pernah meremehkan, menyudutkan, bahkan menyakiti, kita tetap bisa sampai di titik ini, bukan karena ingin membalas, tapi karena ingin membuktikan bahwa kebaikan, kesabaran, dan ketulusan kalian jauh lebih kuat dari segala bentuk penghakiman dari dunia yang terkadang tidak berpihak pada kebenaran.

SANWACANA

Alhamdulillah *rabbi'l'alamin*, segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis terhadap Kelalaian Notaris dalam Pembuatan Akta Kuasa Jual”**, diajukan guna memenuhi gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, saran dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung sekaligus Dosen Pembimbing I. Terima kasih atas kesediaannya meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan masukan, saran, arahan, dan berbagai motivasi dalam proses penyelesaian skripsi ini;
4. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II. Terima kasih atas kesediaan, kesabaran dan semangatnya dalam meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan dan berbagai kritik dalam proses penyelesaian skripsi ini;
5. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan masukan-masukan yang bermanfaat, saran serta pengarahan yang membangun dalam penyelesaian skripsi ini;

6. Ibu Dora Mustika, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang juga telah memberikan masukan-masukan yang bermanfaat, saran serta pengarahan yang membantu dalam penyelesaian skripsi ini;
7. Bapak Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S., selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing, mengayomi penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Bapak/Ibu Dosen Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama menyelesaikan pendidikannya;
9. Seluruh Karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Lampung atas segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan pendidikannya;
10. Kedua orang tuaku yang sangat istimewa dan penulis sayangi, Ibu Desmalina Indriyani, S.E. dan Bapak Aziz Zainoeri, S.E. yang sudah memberikan ketenangan, dukungan, doa-doa terbaik, nasihat, motivasi, serta menyisihkan finansialnya sehingga saya bisa melalui setiap proses di dalam hidup saya dan bisa menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas semua pengorbanan yang telah kalian berikan, semoga saya kelak dapat membahagiakan kalian;
11. Kepada Ayah Taufik Hidayat Adis, S.Kom. dan Mama Ucy Rinawati yang telah memberikan doa restu dan dukungan yang tiada henti kepada anaknya. Terima kasih telah tetap hadir dalam kehidupan penulis dengan penuh pengertian dan cinta, serta turut mendoakan dan mendukung dalam setiap langkah perjuangan pendidikan ini;
12. Adik-adikku, Zayyan Alvaro Hidayat dan Brian Rasyid Hidayat, karena telah turut mendoakan penulis serta menjadi motivasi penulis untuk terus berjuang menyelesaikan pendidikan ini dan menjadi sosok kakak yang baik. Semoga kelak kita dapat saling membanggakan satu sama lain;
13. Teruntuk sahabat terkasih sekaligus rekan perjuanganku, Mohammad Fadhil Fawazier, terima kasih banyak atas bantuanmu, baik berupa waktu, tenaga, dukungan, maupun motivasi yang selalu menguatkanmu untuk segera menyelesaikan tugas akhir ini. Terima kasih telah setia menemani setiap

langkahku, di kala senang maupun duka, dan berjuang bersama hingga akhirnya kita bisa sampai di titik ini;

14. Sahabat-sahabat penulis dan teman main di Jakarta, Salsabila Udzri dan Hany Mauliza atas dukungan dan doa dari jauh yang tak pernah putus selama perjalanan studi ini. Terima kasih telah menjadi sahabat yang selalu dapat diandalkan, serta memberikan suasana yang menyenangkan ketika penulis pulang ke rumah di Jakarta;
15. Sahabat terbaik penulis semasa SMP, Azhira Augusya Soelaeman, atas persahabatan yang telah terjalin sejak 2015. Terima kasih telah mendengarkan setiap curhatan dan keluh kesah penulis di masa-masa paling sulit. Terima kasih telah memberikan motivasi saat penulis hampir menyerah dan mengingatkan untuk tetap berada di jalur yang benar;
16. Sahabat-sahabat penulis semasa SMA, Geng Kaki, yaitu Dheana Finanti, Prasanda Adinda, Sari Noer Fajrin, dan Wina Anggraini. Persahabatan yang terjalin selama masa-masa tersebut memberikan warna tersendiri yang membuat perjalanan akademik saya lebih bersemangat. Meskipun dukungan kalian datang dari jauh, penulis tetap menyimpan kenangan dan semangat itu sebagai motivasi dalam menyelesaikan studi ini;
17. Sahabat-sahabat penulis semasa perkuliahan, GMB, Aulia Fidela Rimau, Winda Nur Alawiyah, Ferda Ria Angelina, Mauli Amani Zhauti Hatang, dan M. Agung Kurniawan. Terima kasih telah membantu penulis dalam masa perkuliahan, melewati suka dan duka, serta mendukung satu sama lain dalam menyelesaikan skripsi ini;
18. Sahabat-sahabat seperjuangan penulis, Sukses Dunia Akhirat (SDA), Febrita Chandra Utary, Chetrine Br. Meliala, Andini Fitria, Audrey Felicia, Aulia Fidela Rimau, Winda Nur Alawiyah, Ferda Ria Angelina, Mauli Amani Zhauti Hatang, dan M. Agung Kurniawan. Terima kasih atas candaan dan gelak tawa kalian yang dapat menghibur penulis disaat lelah dalam mengerjakan skripsi;
19. Sahabat penulis sejak menjadi mahasiswa baru, Fitrotul Ummaroh. Terima kasih untuk kebersamaan, semangat, dukungan, dan motivasi untuk penulis. Semoga kelak kita dapat menjadi pribadi yang sukses dan kaya raya;

20. Teman-teman Himpunan Mahasiswa Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung 2024, terimakasih atas kebersamaan dan kekeluargaannya selama ini;
21. Almameter Tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung;
22. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, khususnya bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung, 24 Juli 2025

Penulis

Shabrina Desta Hidayat

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
SAMPUL DALAM.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN PERNYATAAN.....	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTO	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI.....	xiv
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Ruang Lingkup Penelitian.....	6
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Kegunaan Penelitian	7
II. TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Tinjauan Umum Tentang Notaris	8
2.1.1 Pengertian Notaris	8
2.1.2 Dasar Hukum Pengaturan Notaris.....	9
2.1.3 Kewenangan Notaris	10
2.1.4 Hak, Kewajiban, dan Larangan Notaris	13
2.1.4 Prinsip Kehati-hatian Notaris	15
2.1.5 Majelis Pengawas Notaris	18

2.2	Tinjauan Umum Tentang Akta	20
2.2.1	Akta Otentik	20
2.2.2	Akta di Bawah Tangan	22
2.3	Tinjauan Umum Tentang Akta Kuasa Jual	23
2.4	Tinjauan Umum Tentang Kelalaian Notaris	29
2.5	Kerangka Pikir	33
III.	METODE PENELITIAN	35
3.1	Jenis Penelitian	35
3.2	Tipe Penelitian	36
3.3	Metode Pendekatan Masalah	36
3.4	Data dan Sumber Data	36
3.5	Metode Pengumpulan Data	38
3.6	Metode Pengolahan Data	38
3.7	Analisis Data	39
IV.	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
4.1	Bentuk-Bentuk Kelalaian Notaris dalam Pembuatan Akta Kuasa Jual	40
4.1.1	Kelalaian Notaris Secara Umum	40
4.1.2	Kelalaian Notaris dalam Pembuatan Akta Kuasa Jual	51
4.2	Akibat Hukum Kelalaian Notaris dalam Pembuatan Akta Kuasa Jual	58
V.	PENUTUP	66
5.1	Kesimpulan	66
5.2	Saran	67

DAFTAR PUSTAKA

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia menganut sistem hukum *civil law*, prinsip utamanya adalah adanya peraturan perundang-undangan yang tersusun secara hierarkis dan sistematis. 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.¹ Peningkatan kebutuhan masyarakat akan pelayanan publik mencerminkan semakin tingginya kesadaran akan pentingnya kepastian hukum dalam kehidupan sehari-hari. Kondisi ini berdampak langsung pada peningkatan peran dan permintaan akan jasa Notaris, sebagai aktor utama dalam penyusunan akta perdata, Notaris memainkan peran penting dalam memastikan tindakan hukum yang dilakukan oleh masyarakat sah dan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semakin tingginya permintaan akan layanan jasa 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).²

¹ 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.

² 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

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) yang berbunyi:

“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.”

Dengan demikian, peran dari jabatan Notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan yang dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, keabsahan tanda tangan, menjamin kepastian tanggal, menyimpan akta dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya.³

Selanjutnya, Notaris harus memenuhi syarat formil dan syarat materil sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Ketentuan mengenai pembuatan akta diatur dalam Pasal 38 UUJN yang menjabarkan bentuk Akta Notaris yang menentukan otentisitas akta otentik adalah sebagai berikut, bahwa setiap Akta terdiri atas:

- a. awal Akta atau kepala Akta; (Pasal 38 ayat 2 UUJN)
- b. badan Akta; dan (Pasal 38 ayat 3 UUJN)
- c. akhir atau penutup Akta. (Pasal 38 ayat 4)

Selain itu, syarat-syarat dalam Pasal 38 UUJN tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Akta otentik harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta otentik tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; dan
- c. Pejabat umum oleh dan atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Sementara syarat materil yang harus dipenuhi diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang meliputi:

³ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung, Refika Aditama, hlm. 45

- a. Kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan diri;
Kesepakatan yaitu kedua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut memahami dan menerima isi dari perjanjian dengan sadar dan tanpa paksaan.
- b. Kecakapan para pihak bagi mereka yang membuat perjanjian;
Kecakapan yakni pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut harus sudah cukup umur dan tidak dalam kondisi yang menghalangi mereka untuk membuat perjanjian.
- c. Suatu objek tertentu;
Objek perjanjian ini harus spesifik dan bisa diidentifikasi dengan jelas. Tanpa adanya objek perjanjian yang jelas, maka suatu perjanjian akan kehilangan kepastian hukumnya.
- d. Suatu kausa yang halal.
Sebab/kausa yang halal berarti bahwa tujuan atau maksud dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif. Jika syarat subjektif tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan dan syarat objektif tidak dipenuhi, perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum.

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.⁴ Akta Kuasa Jual diatur juga dalam Pasal 1792 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa, “Pemberian kuasa adalah perjanjian di mana seseorang memberikan wewenang kepada orang lain untuk mengurus suatu urusan atas namanya.”

Akta Kuasa Jual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering ditemui dalam praktik sehari-hari di kantor Notaris, kuasa jual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Akta kuasa jual dapat dikategorikan sebagai perbuatan

⁴ 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

hukum bersegi 2 (dua) karena akta kuasa jual bisa terjadi karena adanya persetujuan dari kedua pihak yaitu pihak penerima kuasa dan pemberi kuasa. Pemberi kuasa adalah orang yang memberikan kuasa kepada penerima kuasa, sedangkan penerima kuasa adalah orang yang diberi kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa.

Akta kuasa jual digunakan untuk menjual atau mengalihkan objek dalam kuasa kepada pihak lain atau kepada penerima kuasa. Kemudian, penerima kuasa akan menandatangani akta penjualan atau pengalihan tersebut. Akta ini memiliki implikasi hukum yang signifikan, sehingga proses pembuatannya harus dilakukan dengan cermat agar tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

Namun, dalam praktiknya, tidak sedikit Notaris dianggap lalai yang mengalami masalah sehubungan dengan akta yang telah dibuatnya sebagai akibat ditemukan cacat hukum dalam pembuatannya.⁵ Kelalaian tersebut khususnya dalam pembuatan akta kuasa jual. Salah satu contoh kasus dengan Putusan Nomor 284/Pdt/2017/PT SMG bermula dari perjanjian pinjaman uang antara Penggugat dan Tergugat I, yang kemudian melibatkan Tergugat II sebagai penerima kuasa atas tanah yang dijadikan jaminan. Dalam prosesnya, tanpa sepengetahuan dan persetujuan istri Penggugat, dibuatlah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), yang ternyata cacat hukum. Penggugat juga diminta menandatangani blangko kosong di hadapan Notaris (Tergugat III), yang kemudian digunakan untuk menerbitkan Akta Kuasa Menjual. Penggugat menyatakan tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual tanahnya ataupun menerima pembayaran atas transaksi tersebut. Akibatnya, sertifikat tanahnya dialihkan ke Tergugat I tanpa persetujuannya. Pengadilan menyatakan akta tersebut cacat hukum dan batal demi hukum, menyebabkan Penggugat kehilangan aset bernilai miliaran rupiah.

Berdasarkan hasil wawancara dan pra-riset penulis dengan salah satu Notaris dan PPAT, serta menjabat sebagai Anggota Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Bandar Lampung, Fahmi Sasmita, S.H., M.Kn. mengungkapkan bahwa ditemukan

⁵ Bambang Yudianto, Felicitas dan Putra Hutomo, 2023, “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris dan Pembuatan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Terkait Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Yang Dipalsukan”, *Jurnal Ilmu Hukum dan Tata Negara*, Vol. 1, No. 3, hlm 208.

hal yang serupa mengenai kelalaian Notaris dalam pembuatan akta kuasa jual yang tidak sesuai dengan prosedur di wilayah Kota Bandar Lampung. Kelalaian dalam pembuatan akta kuasa jual tersebut yaitu tidak adanya tanda tangan dari pihak penerima kuasa. Artinya, akta kuasa jual ini tidak memenuhi syarat kesepakatan pada Pasal 1320 KUHPerdato. Hal ini dapat menimbulkan berbagai akibat hukum yang merugikan, seperti batalnya akta kuasa jual dan kerugian materiil maupun immaterial bagi pihak yang bersangkutan.⁶

Dalam hubungannya dengan hal tersebut, akta kuasa jual yang dibuat dihadapan Notaris tidak memiliki kekuatan pembuktian akta otentik, karena tidak dihadiri oleh pemberi kuasa. Sehingga, akta kuasa jual yang dilakukan dengan akta otentik tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan. Berdasarkan Pasal 1813 KUH Perdata, pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya sehingga seharusnya akta kuasa jual tersebut sudah berakhir dan batal demi hukum karena telah memenuhi ciri-ciri pembuatan surat kuasa mutlak yang dilarang untuk dilakukan berdasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang melarang pejabat daerah dan agraria untuk membuat atau menguatkan surat kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah.

Sebagai pejabat yang memiliki tanggung jawab dalam memberikan kepastian hukum, Notaris seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap akta yang dibuatnya. Prinsip kehati-hatian ini merupakan bentuk penerapan kewajiban Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris, yang menentukan bahwa:

“Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

Istilah “saksama” dalam ketentuan tersebut mencakup makna ketelitian, kecermatan, dan kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian sendiri menegaskan bahwa dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, Notaris wajib menerapkan sikap

⁶ Wawancara dengan Fahmi Sasmita, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT serta Anggota Majelis Pengawas Daerah Kota Bandar Lampung, tanggal 1 November 2024.

hati-hati untuk melindungi kepentingan para pihak yang mempercayakan urusannya kepadanya.

Penelitian ini menjadi penting karena akta kuasa jual kerap menjadi objek sengketa yang berdampak luas terhadap stabilitas hukum. Kelalaian notaris dalam pembuatan akta kuasa jual yang tidak mematuhi Kode Etik Notaris, UUJN, dan prinsip kehati-hatian sering kali terjadi demi kepentingan pribadi atau pihak tertentu. Hal ini tidak hanya merugikan individu yang terlibat, tetapi juga memicu sengketa hukum yang berkepanjangan serta mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap profesi Notaris. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan ini lebih lanjut dalam skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis terhadap Kelalaian Notaris dalam Pembuatan Akta Kuasa Jual.”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana bentuk-bentuk kelalaian Notaris dalam pembuatan akta kuasa jual?
2. Bagaimana akibat hukum dari kelalaian Notaris dalam pembuatan akta kuasa jual?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dari penelitian ini terdiri dari ruang lingkup keilmuan, ruang lingkup objek kajian, dan ruang lingkup lokasi penelitian. Ruang lingkup bidang ilmu dalam penelitian ini adalah hukum perdata khususnya etika profesi hukum, hukum perikatan, hukum perusahaan, dan hukum perlindungan konsumen. Hukum perdata mengatur hubungan hukum dalam pembuatan akta kuasa jual, sementara etika profesi hukum menuntut notaris untuk menjalankan tugas sesuai dengan kode etik demi menjaga keabsahan akta. Hukum perikatan mengatur hak dan kewajiban dalam perjanjian, sedangkan hukum perusahaan penting dalam transaksi bisnis yang melibatkan akta kuasa jual, seperti pengalihan aset atau saham perusahaan. Hukum perlindungan konsumen berperan dalam memastikan hak konsumen tidak dirugikan dalam pembuatan akta. Selain itu, ruang lingkup objek kajian penelitian

ini meliputi pelanggaran Kode Etik Notaris dan bagaimana akibat hukum terhadap kelalaian dalam pembuatan akta kuasa jual.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis gambaran yang jelas mengenai bentuk-bentuk kelalaian Notaris dalam pembuatan akta kuasa jual.
2. Untuk menganalisis gambaran yang jelas mengenai akibat hukum dari kelalaian Notaris dalam pembuatan akta kuasa jual.

1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini mencakup kegunaan teoritis dan kegunaan praktis, sebagai berikut:

1) Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat berguna untuk pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Ilmu Hukum, khususnya bidang hukum perdata dan menjadi sumbangan pemikiran bagi pengembangan disiplin bidang ilmu hukum Peraturan Jabatan Notaris yang bertitik fokus pada tanggung jawab Notaris atas pembuatan Akta Kuasa Jual serta bagi pengembangan bidang disiplin ilmu hukum perusahaan khususnya yang berkaitan dengan bidang kenotariatan.

2) Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan dapat menjadi bahan masukan dan informasi dalam pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai peraturan jabatan Notaris. Bagi pihak-pihak terkait dan pembentuk Undang-Undang untuk dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat luas pengguna jasa Notaris, serta khususnya bagi Notaris diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran tambahan dalam merumuskan peraturan dan kebijakan terkait dengan peraturan jabatan Notaris untuk meminimalisir kelalaian dalam pembuatan Akta Kuasa Jual. Selain itu, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan rujukan bagi pendidikan atau pelatihan Notaris mengenai pentingnya standar profesi dalam pembuatan akta.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Notaris

2.1.1 Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata “*nota literaria*” yang merujuk pada tanda tulisan atau simbol yang digunakan untuk mencatat atau menggambarkan pernyataan yang disampaikan oleh narasumber.⁷ Pada awalnya, jabatan Notaris merupakan pejabat umum (*private notary*) yang ditugaskan oleh otoritas publik untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan alat bukti autentik yang memberikan kepastian dalam Hukum Perdata. Oleh karena itu, selama alat bukti otentik tetap dibutuhkan dalam sistem hukum suatu negara, keberadaan notaris akan tetap penting di masyarakat. Seseorang yang memiliki gelar akademisi hukum, tidak dapat menjadi Notaris apabila tidak melalui pengangkatan yang dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.⁸ Pengertian Notaris terdapat dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yaitu:

“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.”

Menurut Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa, “Organisasi Notaris adalah organisasi profesi jabatan Notaris yang berbentuk perkumpulan berbadan hukum.” Notaris adalah seorang pejabat umum yang ditunjuk oleh negara untuk melaksanakan tugas-tugas dalam memberikan

⁷ Notodisoerjo, soegondo, R, 1982, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta, Rajawali, hlm.13

⁸ Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan perundang-Undangan Terbaru*, Jakarta, Dunia Cerdas, hlm. 75

pelayanan hukum kepada masyarakat, dengan tujuan memastikan kepastian hukum sebagai pihak yang berwenang membuat akta otentik di bidang keperdataan. Namun istilah pejabat umum sendiri tidak secara jelas didefinisikan, dan tidak ada penjelasan apakah Notaris adalah satu-satunya yang termasuk dalam kategori ini. Notaris sebagai “pejabat umum,” diberikan kewenangan atau kekuasaan publik (*openbaar gezag*) yang mencakup kepentingan masyarakat. Notaris diangkat oleh Negara/Pemerintah untuk menjalankan fungsi dalam melayani kepentingan umum. Meskipun demikian, Notaris bukanlah pegawai negeri yang menerima gaji dari pemerintah, dan ketika pensiun, notaris tidak menerima tunjangan pensiun dari Negara/Pemerintah.⁹

Notaris dapat dianggap sebagai pejabat umum (*Openbare Ambtenaren*) yang memiliki tugas membuat akta otentik untuk kepentingan masyarakat. Penetapan notaris sebagai pejabat umum berkaitan dengan kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan UUJN. Dalam pasal tersebut, dijelaskan bahwa Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik, selama kewenangan tersebut bukan merupakan wewenang yang dimiliki oleh pejabat atau pihak lain.

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari *Openbare Ambtenaren*, yang berarti pejabat yang memiliki tugas terkait dengan kepentingan publik, sehingga istilah tersebut tepat jika diartikan sebagai Pejabat Publik. Secara khusus, *Openbare Ambtenaren* yang diterjemahkan menjadi Pejabat Umum mengacu pada pejabat yang diberi tugas untuk membuat akta otentik demi melayani kepentingan publik, dan kualifikasi ini diberikan kepada Notaris.¹⁰

2.1.2 Dasar Hukum Pengaturan Notaris

Dasar hukum pengaturan Notaris adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang mempertegas posisi penting Notaris sebagai pejabat umum yang memberikan kepastian hukum melalui akta otentik yang dibuatnya. Landasan filosofis lahirnya Undang-Undang Jabatan Notaris adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum,

⁹ G.H.S. Lumban Tobing, 1991, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, hlm. 31.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 40

ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran, dan keadilan. Keberadaan notaris dalam kehidupan masyarakat yang sedemikian penting sehingga terdapat Undang-Undang Jabatan Notaris, sebagai upaya mewujudkan jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran, dan keadilan.¹¹ Selain itu, perubahan melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 memberikan penguatan dalam aspek perlindungan hukum bagi notaris, terutama dalam hal tanggung jawab hukum. Revisi ini juga menyesuaikan pengaturan jabatan notaris dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, termasuk pengaturan terkait teknologi informasi dalam proses pembuatan akta otentik.

2.1.3 Kewenangan Notaris

Wewenang adalah tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mengatur jabatan tersebut.¹² Oleh karena itu, setiap wewenang memiliki batasan tertentu sebagaimana ditentukan dalam peraturan yang mengatur. Wewenang Notaris juga dibatasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk jabatan tersebut. Sumber wewenang suatu jabatan berasal dari aturan yang mendasarinya. Dalam konteks jabatan Notaris, wewenang yang dimilikinya merupakan wewenang jabatan yang bersumber langsung dari ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Oleh karena itu, Notaris dalam menjalankan tugasnya tidak dapat bertindak di luar batas kewenangan yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Tindakan hukum yang dilakukan di luar kewenangan tersebut dapat dianggap sebagai tindakan yang melampaui kewenangan (*ultra vires*) dan berpotensi menimbulkan akibat hukum berupa batalnya suatu akta. Secara yuridis, wewenang diartikan sebagai kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menghasilkan akibat hukum.¹³ Pasal 15 Ayat (1) UUJN menegaskan bahwa

¹¹ Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum*, Bandung, Refika Aditama, hlm.52

¹² Habib Adjie, *Op.cit*, hlm. 77.

¹³ Paulus Efendie Lotulung, 1994, *Himpunan Makalah Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*. Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 65.

salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan batasan sepanjang:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat.

Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUDN dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada dua hal yang dapat dipahami, yaitu:

1. Notaris dalam tugas jabatannya memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
2. Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti yang lainnya. Jika misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka pihak yang menyatakan tidak benar inilah yang wajib membuktikan pernyataannya sesuai dengan hukum yang berlaku.

Ketentuan tersebut juga memungkinkan legalisasi terhadap akta di bawah tangan, yaitu dokumen yang dibuat oleh perseorangan atau para pihak sendiri di atas kertas bermaterai cukup, dengan cara mendaftarkannya dalam buku khusus yang disediakan oleh Notaris. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris memperoleh kewenangan yang bersumber dari undang-undang. Wewenang tersebut diberikan melalui atribusi, yaitu pemberian kewenangan baru kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.¹⁴ Sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik, Notaris memiliki tanggung jawab penuh atas akta yang dibuatnya. Jika terjadi pelanggaran atau

¹⁴ M. Luthfan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, UII Press, hlm. 22

penyimpangan terhadap persyaratan dalam proses pembuatan akta, hal tersebut dapat mengakibatkan akta yang dibuat menjadi tidak sah.¹⁵ Mengenai kewenangan notaris ini diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) UUJN yang menjelaskan bahwa kewenangan Notaris, yaitu:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
- g. Membuat akta risalah lelang.

Sebelum diterbitkannya Undang-Undang Jabatan Notaris, maka kewenangan Notaris telah diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa ada empat kewenangan notaris sebagai pejabat umum, yaitu:

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya. Artinya, seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuatnya. Pasal 20 Peraturan Jabatan Notaris telah menentukan larangan bagi notaris untuk membuat akta-akta yang dimaksud dalam Pasal 20 PJN.
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuatnya. Artinya, notaris hanya berwenang membuat akta di dalam daerah jabatan yang ditentukan baginya.

¹⁵ Sjaifurrachman, 2010, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 17.

- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta tersebut. Artinya, selama masa cuti, notaris dipecat dari jabatan dan sebelum diambil sumpahnya, notaris tidak boleh membuat akta.

Selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (3) UUNJ disebutkan bahwa selain kewenangan tersebut di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan. Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna. Suatu akta Notaris memperoleh stempel otentisitas, menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jika akta yang bersangkutan memenuhi persyaratan:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud disini adalah pejabat yang dinyatakan dengan undang-undang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik, misalnya Notaris, panitera, jurusita, dan pegawai pencatat sipil.

2.1.4 Hak, Kewajiban, dan Larangan Notaris

Di dalam Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia terdapat larangan-larangan dan ketentuan-ketentuan anggota Ikatan Notaris Indonesia (INI), yaitu anggota yang masih aktif menjalankan jabatannya sebagai notaris. Kode Etik Notaris merupakan etika yang berkaitan erat dengan peraturan Jabatan Notaris, dan tentunya yang bersangkutan dengan Profesi Notaris dan fungsi Notariat itu sendiri.¹⁶ Kode Etik Notaris merupakan suatu kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan Keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi, serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan Notaris.¹⁷

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, 2001, *Etika Profesi Hukum*, Bandung, Biography Publising, hlm 72.

¹⁷ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif hukum dan etika*, Yogyakarta, UII Press, hlm. 162.

Kode etik telah mengatur mengenai hal yang harus ditaati dan dihindari oleh notaris dalam menjalankan jabatannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 83 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebagai organisasi pada kongres luar biasa di Bandung pada tanggal 27 Januari 2005 telah menetapkan ketentuan kode etik yang terdapat pada Pasal 13 Anggaran Dasar. Di dalam Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI) Pasal 1 Angka 3 terdapat disiplin organisasi yaitu kepatuhan anggota perkumpulan dalam rangka memenuhi kewajiban-kewajiban terutama kewajiban administrasi dan kewajiban finansial yang telah diatur oleh perkumpulan. Namun pada realitanya tidak semua pejabat Notaris disiplin dalam organisasinya karena masih banyak notaris-notaris yang melakukan perbuatan-perbuatan yang dilarang atau tidak diperbolehkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.

Dalam Kode Etik Notaris, terdapat juga aturan mengenai hak, kewajiban dan larangan, Notaris.¹⁸ Hak dari seorang Notaris berupa:

1. Hak untuk cuti;
2. Hak untuk mendapat honorarium;
3. Hak ingkar.

Kewajiban Notaris maupun orang lain selama yang bersangkutan menjalankan jabatan notaris antara lain adalah:

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan notaris;
3. Menjaga dan membela kehormatan perkumpulan;
4. Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris;
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;

¹⁸ Renata Christian Auli, 2022, *Mengenal Profesi Notaris dan Kode Etiknya*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-profesi-notaris-dan-kode-etiknya-lt632d70d53e11f/>, diakses pada tanggal 25 November 2024 pukul 11.01 WIB.

6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara;
7. Memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.

Di dalam Pasal 17 Angka (1) UUN Notaris maupun orang lain selama yang bersangkutan menjalankan jabatan notaris dilarang antara lain:

1. Mempunyai lebih dari satu kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan;
2. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/Kantor Notaris” di luar lingkungan kantor;
3. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk:
 - a) Iklan;
 - b) Ucapan selamat;
 - c) Ucapan belasungkawa;
 - d) Ucapan terimakasih;
 - e) Kegiatan pemasaran;
 - f) Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olahraga.
4. Bekerjasama dengan biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien;
5. Menandatangani akta yang proses pembuatannya telah dipersiapkan oleh pihak lain.

2.1.4 Prinsip Kehati-hatian Notaris

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kehati-hatian diartikan sebagai sikap berhati-hati atau waspada.¹⁹ Konsep kehati-hatian ini berkaitan erat dengan ketelitian, kecermatan, dan kesaksamaan, yang memiliki makna serupa. Dalam konteks hukum perbankan, prinsip kehati-hatian (*prudent*) dikaitkan dengan fungsi

¹⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (Online). <https://kbbi.web.id/hati-2>. Diakses pada tanggal 26 Februari 2025 pukul 05.25 WIB.

pengawasan dan manajemen perbankan, yang mulai dikenal sejak tahun 1980-an. Secara harfiah, kata “*prudent*” dalam bahasa Indonesia berarti bijaksana.

Dalam dunia perbankan istilah ini digunakan untuk prinsip kehati-hatian bank. Oleh karena itu di Indonesia muncul istilah pengawasan atau manajemen bank berdasarkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.²⁰ Prinsip kehati-hatian dalam perbankan (*Prudential Principle*) diterapkan karena notaris, sebagai pejabat umum, wajib berpegang teguh pada prinsip tersebut. Hal ini bertujuan untuk menghindari potensi permasalahan hukum terkait akta yang dibuatnya di kemudian hari.

Notaris wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian, tidak melampaui kewenangan, mengenal klien, dan memverifikasi identitas serta keabsahan dokumen. Meskipun tidak berkewajiban memastikan kebenaran materiil seluruh data, notaris dituntut untuk melakukan tindakan pencegahan terhadap kemungkinan terjadinya kelalaian. Penerapan prinsip kehati-hatian (*prudentiality principle*) oleh Notaris menjadi hal mendasar untuk menjamin keabsahan serta keautentikan suatu akta. Bentuk penerapannya mencakup beberapa aspek penting, antara lain:

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

²⁰ Permadi Gandapradja, 2004, *Dasar Dan Prinsip Pengawasan Bank*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, hlm. 21-22.

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.

Pejabat umum yang diberi wewenang membuat akta otentik, Notaris dituntut untuk senantiasa menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Hal ini mengingat tingginya risiko terjadinya permasalahan hukum akibat adanya pihak-pihak yang bertindak tidak jujur dengan memberikan keterangan palsu atau dokumen palsu dalam proses pembuatan akta. Untuk mencegah terjadinya hal tersebut, perlu adanya pengaturan

yang lebih komprehensif dalam Undang-Undang Jabatan Notaris terkait pedoman dan standar prosedur operasional yang harus dipatuhi oleh notaris dalam melaksanakan tugasnya.

Dalam menjalankan tugasnya, Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian, terutama dalam menerima pekerjaan atau klien. Jika Notaris merasa ragu terhadap keterangan yang diberikan oleh para pihak, maka ia berhak sekaligus berkewajiban untuk menggali informasi lebih lanjut, mengingat Notaris hanya berpegang pada bukti formil. Selain itu, apabila terdapat perjanjian yang berpotensi merugikan salah satu pihak, Notaris perlu mencari informasi tambahan agar akta yang dibuat menjadi lebih jelas dan tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Jika keraguan masih ada dan informasi yang diberikan terindikasi menyesatkan, Notaris berhak menolak klien tersebut. Oleh karena itu, Notaris berhak menolak suatu pekerjaan tapi penolakan tersebut bukan berdasarkan jumlah materi.

2.1.5 Majelis Pengawas Notaris

Sejak kehadiran institusi Notaris di Indonesia, pengawasan terhadap Notaris selalu dilakukan oleh lembaga peradilan dan pemerintah, bahwa tujuan dari pengawasan agar para Notaris ketika menjalankan tugas jabatannya memenuhi semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas Jabatan Notaris, demi untuk pengamanan dari kepentingan masyarakat, karena Notaris sendiri diangkat oleh pemerintah, bukan untuk kepentingan Notaris sendiri, tapi untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya.²¹

Majelis Pengawas Notaris menurut Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 16 Tahun 2021 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian, serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris, Pasal 1 Ayat (1) menyatakan bahwa:

“Majelis Pengawas Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.”

Pengawasan Notaris diatur dalam Pasal 67-81 UUJN merupakan tugas pengawasan terhadap Notaris yang dilakukan oleh Menteri Hukum dan HAM. Majelis Pengawas

²¹ G.H.S Lumban Tobing, *Op.cit*, hlm. 301

Notaris membuat pedoman agar dapat melakukan pengawasan yang terukur, transparan, efektif dan efisien sehingga tercipta pemahaman yang sama bagi Majelis Notaris dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya.

Majelis Pengawas Notaris dibagi secara berjenjang tergantung dengan tugas dan wewenang masing-masing, yaitu terdiri atas:

1. Majelis Pengawas Daerah (MPD), dibentuk dan berkedudukan di Kabupaten/Kota.
2. Majelis Pengawas Wilayah (MPW), dibentuk dan berkedudukan di Ibukota Provinsi.
3. Majelis Pengawas Pusat (MPP), dibentuk dan berkedudukan di Ibukota Negara.

Majelis Pengawas Notaris sebagai badan bentukan Menteri Hukum dan HAM, tidak hanya berwenang melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap Notaris, tapi juga berwenang untuk menjatuhkan sanksi tertentu terhadap Notaris yang telah terbukti melakukan pelanggaran hukum terhadap peraturan Jabatan Notaris. Pengawasan Notaris dilakukan dengan melibatkan beberapa unsur yaitu pihak ahli dari unsur akademisi, unsur pemerintah, dan dari unsur Notaris itu sendiri. Tujuan dibentuknya Majelis Pengawas Notaris

Pengawasan terhadap Notaris yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris menurut ketentuan dalam Pasal 1 Ayat 5 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris adalah kegiatan yang bersifat preventif dan kuratif termasuk kegiatan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas terhadap Notaris. Bersifat preventif mengandung makna suatu proses pembinaan, sedangkan bersifat kuratif mengandung makna melakukan penjatuhan sanksi terhadap Notaris dalam pelaksanaan jabatannya apabila terbukti melakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap Undang Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Pengawasan dari majelis pengawas Notaris, baik yang di daerah, maupun pusat merupakan bentuk kepedulian kepada Notaris, agar Notaris yang melanggar akan

dikenakan sanksi atau hukuman, sebagai pejabat umum yang terorganisasi Notaris selalu dievaluasi dan dikontrol oleh masyarakat melalui majelis pengawas dan dewan kehormatan. Faktor-faktor yang mempengaruhi lemahnya penegakan hukum bagi notaris yaitu yang pertama, karena peraturan itu sendiri, kedua, petugas atau penegak hukum, ketiga kesadaran masyarakat.²² Kode Etik dan Peraturan Jabatan Notaris sebenarnya merupakan standar perilaku yang ditetapkan dan diterima oleh seluruh notaris.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Akta

2.2.1 Akta Otentik

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut *acte* atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²³ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.²⁴ Sedangkan Menurut A. Pitlo akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Merto kusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁵

Tan Thong Kie memberikan beberapa catatan mengenai definisi akta dan akta otentik yaitu:²⁶

1. Perbedaan antara tulisan dan akta terletak pada tanda tangan yang tertera dibawah tulisan.

²² Soerjono Soekanto, 2012, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 8

²³ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 149.

²⁴ Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramitha, hlm. 25.

²⁵ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, hlm. 1

²⁶ *Ibid*, hlm. 14.

2. Pasal 1874 ayat 1 KUHPerdara menyebutkan bahwa termasuk sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta di bawah tangan, surat, register atau daftar, surat rumah tangga, serta tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum.
3. Pasal 1867 KUHPerdara selanjutnya menentukan bahwa akta otentik dan tulisan di bawah tangan dianggap sebagai bukti tertulis.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.²⁷ Akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata mengatur bahwa:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.”

Akta otentik memiliki dua bentuk, yaitu akta yang dibuat oleh notaris dan akta yang dibuat di hadapan Notaris.²⁸

1. Akta yang Dibuat oleh (*door*) Notaris atau Akta *Relaas* atau Berita Acara
 Dalam akta *relaas* ini notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh notaris yang dilakukan para pihak. Contohnya akta berita acara/risalah rapat RUPS suatu perseroan terbatas, akta pencatatan budel, dan lain-lain.
2. Akta yang Dibuat di Hadapan (*ten overstaan*) Notaris atau Akta Pihak atau Akta *Partij*
 Akta *partij* atau akta pihak adalah akta yang dibuat di hadapan notaris atas permintaan para pihak. Atas hal tersebut, notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau

²⁷ Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, hlm. 11.

²⁸ Ghansam Anand. 2023. *Jenis-Jenis Akta yang Dibuat oleh Notaris*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-akta-notaris-cl1996/>, diakses pada tanggal 13 Oktober 2024 pukul 07.06 WIB

diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan notaris. Misalnya perjanjian kredit, akta jual beli, dan akta kuasa jual.

2.2.2 Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan menurut Pasal 165 KUHPerdara adalah akta yang tidak menentukan kekuatan pembuktian bagi akta-akta selain akta otentik, sehingga keabsahannya diserahkan kepada hakim, apakah suatu kuitansi dapat diterima sebagai alat bukti kepada pihak ketiga (masyarakat). Apabila suatu akta dituduh palsu, maka akan dijalankan proses tentang insiden pemalsuan. Acara ini disebut *Verificate Process* (Pasal 138 KUHPerdara). Perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah akta otentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan apabila dibantah keasliannya, pihak yang membantah harus membuktikan kepalsuannya.

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta. Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan bertanggal tersebut dimaksudkan untuk memberikan kepastian tanggal resmi atau kapan akta tersebut mulai berlaku secara hukum terhadap pihak di luar para pihak yang menandatangani. Pernyataan bertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan *Waarmerking*.

Legalisasi adalah proses di mana akta di bawah tangan yang belum ditandatangani diserahkan kepada notaris dan ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan di hadapan notaris, setelah isi akta tersebut dijelaskan oleh notaris kepada mereka. Dalam legalisasi, tanda tangan dilakukan langsung di hadapan notaris yang melakukan legalisasi. Sementara itu, *waarmerking* adalah proses pendaftaran akta di bawah tangan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diserahkan kepada notaris untuk didaftarkan dan diberi tanggal

resmi. Berbeda dengan legalisasi, *waarmerking* tidak mencakup penjelasan mengenai siapa yang menandatangani akta atau apakah pihak yang menandatangani memahami isi akta. *Waarmerking* hanya memberikan kepastian tanggal tanpa memastikan keabsahan tanda tangan. Akta di bawah tangan dibuat atau ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan tanpa melibatkan pejabat umum atau pegawai umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdata dan Pasal 286 RBG. Contoh akta di bawah tangan meliputi surat pernyataan, surat perjanjian sewa-menyewa rumah atau surat perjanjian jual beli.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Akta Kuasa Jual

Kuasa merupakan suatu pernyataan dengan mana seseorang memberikan kewenangan kepada seseorang maupun badan hukum untuk dan atas namanya melakukan perbuatan hukum lain untuk dan atas namanya melakukan perbuatan hukum. Makna “Atas Nama” yaitu penerima kuasa berwenang untuk mengikat pemberi kuasa dengan pihak lain. Dengan demikian, tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa dianggap sah sebagai tindakan pemberi kuasa, seolah-olah dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri.²⁹ Surat kuasa secara umum diatur dalam KUHPerdata Buku III Bab XVI, serta dalam ketentuan hukum acara, yaitu *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) dan *Reglement op de Rechtsvordering* (RBG). Aturan ini mengatur bahwa surat kuasa melibatkan pemberi kuasa dan penerima kuasa, yang dapat disingkat sebagai kuasa. Kuasa terdiri dari 2 macam, yaitu:

1. Kuasa yang berdiri sendiri/ mandiri/ atas nama si kuasa yang bersifat personlijk dan berakhir menurut ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata, yaitu dengan meninggalnya pemberi kuasa atau dicabut kembali.
2. Kuasa yang berasal dari perjanjian pokok, yaitu kuasa yang tidak berakhir walaupun pemberi kuasa telah meninggal dan tidak dapat dicabut kembali dikarenakan pemberian kuasa adalah untuk kepentingan penerima kuasa.

²⁹ Utomo Taufiq, Rachmad Safa'at, Hendarto Hadisuryo, 2017, “Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa”, *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, hlm. 4

Pemberian kuasa atau *lastgeving* diatur dalam Pasal 1792–1819 KUHPerdato Buku III Bab XVI. Sementara itu, terkait *volmacht* atau kuasa, tidak ada pengaturan khusus dalam KUHPerdato atau peraturan perundang-undangan lainnya, tetapi terdapat penjelasan dalam bagian tertentu mengenai pemberian kuasa.³⁰ Pasal 1792 KUHPerdato mendefinisikan pemberian kuasa sebagai perjanjian di mana seseorang memberikan kewenangan kepada orang lain untuk menyelenggarakan suatu urusan atas namanya. Maksud dari menyelenggarakan suatu urusan ditinjau dari sisi yuridis yang berarti bahwa melakukan sesuatu perbuatan hukum akan mempunyai akibat hukum. Maksud untuk atas namanya adalah terdapat seseorang yang mewakili kepentingan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum.³¹ Ketentuan ini menegaskan bahwa kuasa adalah suatu pelimpahan wewenang yang diberikan oleh seseorang yang selanjutnya akan disebut sebagai penerima kuasa.

Selanjutnya, Pasal 1793 KUHPerdato menyatakan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima melalui akta umum dalam tulisan di bawah tangan, sepucuk surat, atau secara lisan. Berdasarkan Pasal 1793 KUHPerdato tersebut dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa itu bebas dari suatu bentuk dan cara (*formalitas*), artinya pemberian kuasa itu adalah suatu perjanjian konsensual. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (*consensus*) dari kedua belah pihak. Perjanjian lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak.³² Pasal 1795 KUHPerdato membagi jenis pemberian kuasa menjadi dua jenis, yaitu pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus berarti pemberian kuasa ini dilakukan hanya untuk satu kepentingan tertentu atau lebih dan secara umum artinya pemberian kuasa meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.

Dikarenakan “Lembaga Kuasa” tergolong perjanjian/persetujuan yang merupakan salah satu sumber adanya perikatan selain undang-undang akibatnya lembaga kuasa tunduk dengan syarat sahnya perikatan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Sehingga untuk memeriksa keabsahan surat kuasa tersebut dapat dilakukan dengan

³⁰ Herlien Budiono, 2012, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra, Bandung, Aditya Bakti, hlm. 413

³¹ Liliana Tedjosaputro, 2016, “Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”, *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 13, No. 2, hlm. 166.

³² Komariah, 2005, *Hukum Perdata*, Malang, UMM Press, hlm.170.

mengujinya menggunakan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur syarat sah nya suatu perjanjian, yaitu:

1. Adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1793 KUHPerdara. Dalam Pasal 1683 ayat (1) KUHPerdara, undang-undang dapat ditentukan bentuk kuasa untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti pada kuasa untuk penerimaan suatu hibah harus dilakukan dalam bentuk akta otentik. Akta tersebut dibuat bertujuan untuk menguatkan pemberian kuasa tersebut menjadi bukti tertulis yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan (2) dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Akta Kuasa Jual merupakan perjanjian tambahan (*accessoire*) yang mengikuti perjanjian pokok, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).³³ PPJB melahirkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, maka dari itu PPJB merupakan perjanjian timbal balik, dan dikarenakan akta kuasa jual merupakan perjanjian *accessoire* dari PPJB, maka kuasa jual dapat dikatakan sebagai bagian dari perjanjian timbal balik. Untuk melindungi kepentingan dari pihak penjual, maka akta kuasa jual diberikan pada saat transaksi telah lunas.

Apabila akta kuasa jual dibuat terpisah dari PPJB, maka harus dibuat dalam bentuk akta Notaris berupa akta kuasa jual.³⁴ Adanya kuasa jual maka seorang penerima

³³ Avitya Danastri. 2020. "Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Mengandung Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/PDT/2019/PT.DPS)", *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 4, hlm. 84

³⁴ Yuliani Iriana Sitompul dan Siti Hajati Hoesin, 2019, "Implikasi Hukum Terhadap Pembuatan Akta Kuasa Menjual Yang Tidak Dilengkapi Dengan Dokumen Asli (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Nomor 16/B/MPPN/VII/2019)", *Jurnal Notary UI*, Vol. 1, No. 4, hlm. 11.

kuasa dapat menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa. Berdasarkan hal itu, maka ia tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh pemberi kuasa.

Akta kuasa jual adalah salah satu jenis akta kuasa yang sering ditemui dalam praktek sehari-hari di kantor Notaris. Akta kuasa jual sering berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Akta ini biasanya dibuat karena pemegang hak atas tanah atau pemberi kuasa tidak dapat hadir secara langsung di hadapan pejabat berwenang karena dalam keadaan sakit ataupun sedang berhalangan dan pemegang hak atas tanah atau pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.³⁵

Atas dasar dengan kondisi dimana menyebabkan pemberi kuasa tidak bisa hadir hingga penerima kuasa yang menggantikan pemberi kuasa untuk menangani segala urusan sesuai dengan akta kuasa tersebut, dalam akta kuasa jual akan mempermudah adanya suatu proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dasar akta kuasa jual. Kuasa jual termasuk kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1796 KUHPerdara bahwa:

“Secara prinsip, akta kuasa jual hanya mencakup tindakan hukum berupa perwakilan untuk melaksanakan jual beli atas nama pemberi kuasa. Oleh karena itu, kuasa jual tergolong sebagai bentuk surat kuasa khusus. Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda... hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, Akta Kuasa Jual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Akta kuasa jual tidak boleh menggunakan kuasa umum.

³⁵ 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. 8

Kuasa yang berisikan klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut dengan “kuasa mutlak”. Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, akta kuasa jual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak.

Sehubungan dengan hal tersebut oleh karena kuasa jual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak maka untuk kuasa yang tidak berkaitan dengan adanya perjanjian pokok yang menjadi dasar pemberiannya, berlaku baginya ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jadi kuasa jual tersebut akan berakhir apabila:

- a. Pemberi kuasa meninggal dunia;
- b. Dicabut oleh Pemberi Kuasa;
- c. Adanya kuasa yang baru, yang mengatur mengenai hal yang sama;

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta kuasa jual adalah:

1. Pemberi kuasa dan penerima kuasa hadir dihadapan Notaris dan menandatangani Akta Kuasa;
2. Para Pihak menunjukan:
 - a) Sertifikat Tanah apabila telah memiliki sertifikat.
 - b) Surat Keterangan Tanah bagi yang belum bersertifikat.
 - c) KTP Pemberi dan Penerima Kuasa.

Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Menurut CST Kansil, bahwa “Segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya membuat surat wasiat,

membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum”.³⁶ Perbuatan hukum itu terdiri dari:

- a. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan surat wasiat, dan pemberian hadiah sesuatu (benda).
- b. Perbuatan hukum dua pihak, ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.

Akta kuasa jual dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum bersegi 2 (dua) karena akta kuasa jual bisa terjadi karena adanya persetujuan dari kedua pihak yaitu pihak penerima kuasa dan pemberi kuasa. Pemberi kuasa adalah orang yang memberikan kuasa kepada penerima kuasa, sedangkan penerima kuasa adalah orang yang diberi kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa. Substansi dari Kuasa Jual tersebut adalah pemberi kuasa memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa. Dalam Akta Kuasa Jual harus disebut secara jelas dan terperinci tentang obyek dari kuasa, seperti:³⁷

- a. Luas tanah;
- b. Nomor sertifikat tanah;
- c. Batas-batas tanah (apabila belum sertifikat);
- d. Nama pemegang hak;
- e. Nama pemberi kuasa;
- f. Nama penerima kuasa.

Menurut teori kepastian hukum, dokumen otentik seperti akta kuasa jual menjamin hak-hak pihak yang berkepentingan sehingga mengurangi potensi sengketa. Namun, dalam praktiknya, sering ditemukan kasus di mana akta kuasa jual menjadi

³⁶ C.S.T. Kansil, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm. 119.

³⁷ *Ibid*, hlm. 8-9

tidak sah akibat kelalaian Notaris, seperti tidak adanya tanda tangan pihak terkait. Mengenai siapa yang tanda tangan, tentunya para pihak yang disebutkan sebagai penerima kuasa dalam surat kuasa khusus harus menandatangani surat tersebut.

Dapat diperhatikan bunyi dari Pasal 1875 KUHPerdara yang menjelaskan urgensi dari tanda tangan sebagai berikut:

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapannya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka; ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu.”

Akta Kuasa Jual berfungsi memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa. Akta Kuasa Jual yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian adalah kuasa yang berdiri sendiri tanpa dasar hukum yang jelas. Akta ini sering dibuat tanpa perjanjian pokok, seperti pengikatan jual beli (lunas), dan memuat kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut oleh pemberi kuasa. Kuasa tersebut memberi wewenang penuh kepada penerima kuasa untuk menguasai, menggunakan, dan melakukan tindakan hukum atas tanah, yang sebenarnya melanggar aturan hukum dan KUHPerdara. Jika proses pembuatannya ditemukan kelalaian atau tidak sesuai aturan hukum, hal ini dapat menimbulkan kerugian hukum bagi pihak-pihak terkait. Oleh karena itu, pembuatan akta ini harus dilakukan dengan hati-hati dan mengikuti ketentuan yang berlaku.

2.4 Tinjauan Umum Tentang Kelalaian Notaris

Lalai berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai kurang hati-hati, tidak memperhatikan kewajiban atau pekerjaan, lupa, atau lengah.³⁸ Dalam hukum perdata, kelalaian yang berujung pada perbuatan melawan hukum tidak membedakan apakah kesalahan tersebut terjadi akibat kesengajaan atau ketidaksengajaan karena kurangnya menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini sejalan dengan pandangan Riduan Syahrani, yang menyatakan bahwa kelalaian

³⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (Online). <https://kbbi.web.id/lalai>. Diakses pada tanggal 1 Desember 2024 pukul 21.00 WIB.

dapat disebabkan oleh tindakan yang “tidak cukup hati-hati”.³⁹ Jika tindakan seseorang tidak memenuhi standar kehati-hatian, maka tindakan dianggap lalai, dan kerugian yang disebabkan dapat diklaim dalam gugatan atas kelalaian. Ada empat unsur penting untuk gugatan kelalaian yang harus dibuktikan:

- a. Terdakwa tidak melakukan kehati-hatian, baik untuk penggugat atau untuk masyarakat umum;
- b. Terdakwa melanggar kewajibannya;
- c. Pelanggaran terhadap kewajibannya sehingga mengakibatkan kerugian bagi penggugat;
- d. Terdapat kerugian oleh penggugat.

Pengaturan mengenai Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia secara normatif merujuk pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai KUHPer) yang menyatakan bahwa:

“Setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian akan bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkannya.”

Pengaturan mengenai Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia secara normatif merujuk pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai KUHPer) yang menyatakan bahwa:

“Setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian akan bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkannya.”

Selanjutnya, pertanggungjawaban dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian berdasarkan Pasal 1366 KUHPerdata, menerangkan bahwa:

“Tiap-tiap orang memiliki tanggung jawab, tidak hanya dari kerugian yang disebabkan oleh perbuatan, namun dari kerugian yang disebabkan pula dari sifat lalu serta sembrono.”

³⁹ Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, Rineka Cipta, hlm. 279.

Kelalaian adalah hal yang dapat terjadi pada siapa saja, termasuk Notaris. Walaupun Notaris telah dibekali dengan Kode Etik Notaris sebagai pedoman dalam menjalankan tugasnya, tetap saja, sebagai manusia, Notaris tidak luput dari kemungkinan melakukan kesalahan atau pelanggaran dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Kelalaian atau kesalahan dalam menjalankan profesi dapat disebabkan karena kekurangan pengetahuan (*onvoldoende kennis*), kurang pengalaman (*onvoldoende ervaring*), atau kurang pengertian (*onvoldoende inzicht*). Demikian pula dengan kelalaian Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, kadangkala disebabkan oleh kekurangan pengetahuan Notaris terhadap persoalan yang dimintakan oleh klien, baik dari aspek hukum maupun aspek lainnya.⁴⁰

Pengkualifikasian kelalaian Notaris dapat dilihat dari beberapa aspek berikut:⁴¹

- a. Notaris secara sengaja dan sadar tidak menjamin kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan waktu menghadap;
- b. Notaris tidak memperhatikan dan/atau memperdulikan siapa pihak (orang) yang menghadap notaris secara sengaja;
- c. Notaris secara sadar dan sengaja tidak memperdulikan bahwa adanya ketidak berwenangannya tanda tangan yang menghadap;
- c. Suatu waktu ditemukan salinan akta yang tidak sesuai dengan minuta akta;
- d. Terdapat salinan akta, tanpa dibuat minuta akta; dan
- e. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi salinan minuta akta dikeluarkan oleh Notaris.

Notaris dalam proses pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai kelalaian atau tindakan melanggar hukum. Sebagaimana dalam Pasal 84 UUDN yang menetapkan bahwa:

⁴⁰ Ghansam Anand dan Agus Yudha Hernoko, 2016, "Upaya Tuntutan Hak yang Dapat Dilakukan oleh Pihak yang Berkepentingan terhadap Akta Notaris yang Cacat Yuridis", *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 16, No. 2, hlm. 11

⁴¹ Mardiyah, I Ketut Rai Setiabudhi, dan Gde Made Swardhana, 2017, "Sanksi Hukum Terhadap Notaris yang Melanggar Kewajiban dan Larangan Undang-Undang Jabatan Notaris", *Acta Comitas: Jurnal Ilmiah Prodi Kenotariatan*, Vol. 1, No. 2, hlm. 117

“Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris”.

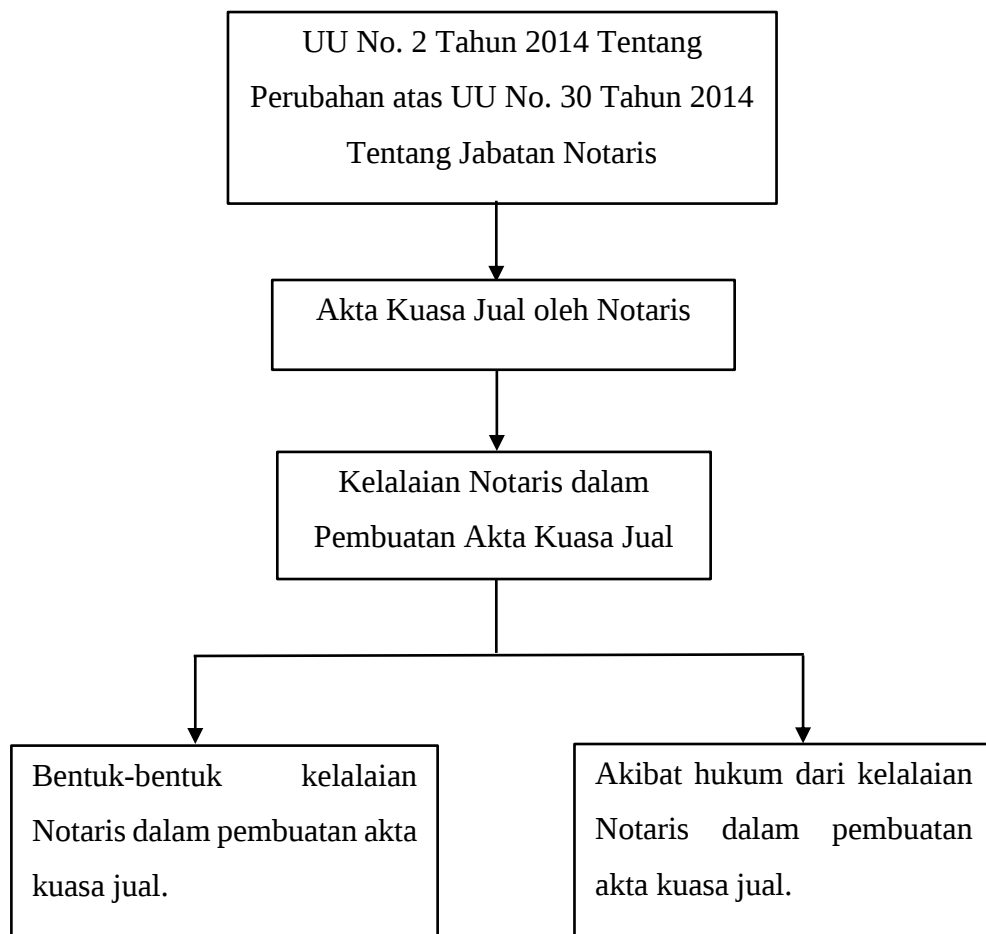
Pasal 41 Undang-Undang Perubahan atas UU Jabatan Notaris (UUJN) mengatur adanya sanksi perdata bagi Notaris yang melakukan kelalaian atau melanggar ketentuan dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 UU tersebut. Pelanggaran ini mengakibatkan akta Notaris hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Akta dengan status pembuktian seperti itu dianggap tidak sempurna, sehingga dapat merugikan para pihak yang terlibat dalam akta tersebut. Akibatnya, pihak-pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi atas kerugian yang mereka alami.

Fakta yang sering terjadi bahwa tidak sedikit Notaris yang dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan kesalahan, kelalaian, dan mengabaikan peraturan perundang-undangan, kode etik, dan moral yang berlaku baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja, sehingga pada akhirnya menimbulkan masalah dikemudian hari. Adapun kelalaian yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, dapat berakibat pada akta yang dibuat oleh atau di hadapannya, menjadi batal demi hukum (*van rechtswege nietig*), dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan (*onderhands acte*), serta dapat menyebabkan Notaris berkewajiban untuk memikul ganti kerugian atas hal tersebut.⁴² Seorang Notaris apabila terbukti melakukan kelalaian dan merugikan pihak dalam akta tersebut maka pihak tersebut dapat meminta pertanggungjawaban. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap ketentuan ini sangat penting untuk menjamin integritas jabatan notaris dan kepastian hukum bagi semua pihak.

⁴² Husni Thamrin, *Op.cit.*, hlm. 7

2.5 Kerangka Pikir

Menurut Sugiyono, kerangka pikir adalah model konseptual yang menghubungkan teori dengan aspek yang telah didefinisikan sebagai masalah penting. Kerangka pikir juga dapat diartikan sebagai ringkasan yang menunjukkan pertautan antara variabel yang akan diteliti.⁴³ Kerangka pikir penelitian mengenai tinjauan yuridis terhadap kelalaian Notaris dalam pembuatan Akta Kuasa Jual dapat dilihat pada bagan sebagai berikut:



⁴³ Sugiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan*, Alfabeta, Bandung, hlm. 26.

Keterangan:

Berdasarkan bagan di atas maka dapat dijelaskan bahwa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 UU Tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris adalah undang-undang yang mengatur tentang jabatan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, serta memberikan perlindungan dan jaminan terhadap notaris dalam menjalankan profesinya. Pasal 1 Angka 5 menjelaskan bahwa organisasi Notaris adalah organisasi profesi jabatan Notaris yang berbentuk perkumpulan berbadan hukum. Dalam UU ini juga mengatur mengenai hak, kewajiban, dan larangan serta memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta otentik, termasuk Akta Kuasa Jual.

Akta Kuasa Jual dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum bersegi 2 (dua) karena akta kuasa jual bisa terjadi melalui persetujuan dari kedua pihak yaitu pihak penerima kuasa dan pemberi kuasa. Pemberi kuasa adalah orang yang memberikan kuasa kepada penerima kuasa, sedangkan penerima kuasa adalah orang yang diberi kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa. Semua syarat formil dan materil harus terpenuhi agar akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian hukum yang sempurna sesuai dengan syarat sah perjanjian (kesepakatan), kode etik, dan UUJN.

Namun, faktanya masih banyak Notaris yang melakukan kelalaian dalam pembuatan akta, khususnya akta kuasa jual. Contoh kelalaian yaitu tidak adanya tanda tangan salah satu pihak yaitu penerima kuasa dan tidak membaca isi akta sebelum ditandatangani. Seorang Notaris apabila terbukti melakukan kelalaian sehingga mengakibatkan akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum. Berdasarkan dengan uraian tersebut penulis ingin mengetahui terkait dengan bentuk-bentuk kelalaian Notaris dalam pembuatan akta kuasa jual dan bagaimana akibat hukum dari kelalaian Notaris dalam pembuatan akta kuasa jual.

III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu pendekatan ilmiah yang digunakan untuk memperoleh data yang akurat dengan tujuan dan kegunaan tertentu.⁴⁴ Penelitian dalam bidang hukum adalah jenis penelitian ilmiah yang berfokus pada metode, sistematika, dan kerangka berpikir tertentu dengan tujuan mengkaji satu atau beberapa gejala hukum tertentu melalui analisisnya.⁴⁵ Metode ilmiah merupakan suatu proses yang sangat beraturan yang memerlukan sejumlah perumusan hipotesis, pengenalan, pengidentifikasian masalah, perumusan hipotesis, pengumpulan data, analisis data, dan pernyataan kesimpulan mengenai diterima untuk ditolaknya hipotesis.⁴⁶ Dalam bab ini penulis akan menjelaskan metode penelitian yang akan digunakan.

3.1 Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian normatif-empiris, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁴⁷ Peristiwa hukum yang dimaksud adalah kelalaian Notaris dalam pembuatan Akta Kuasa Jual. Jenis penelitian ini dipilih karena permasalahan yang diteliti berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban hukum oleh Notaris dalam pembuatan Akta Kuasa Jual, khususnya ketika terjadi kelalaian yang berakibat pada kerugian hukum bagi pihak lain. Hukum tertulis yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum yang

⁴⁴ Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung, Alfabeta, hlm.20

⁴⁵ Soerjono Soekanto, 2018, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hlm. 43

⁴⁶ I Gede AB Wiranata dan Yennie Agustin, 2018, *Sampel dan Teknik Sampel dalam Penelitian*, Bandar Lampung, Anugrah Utama Rahaja, hlm. 7

⁴⁷ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 24.

berkaitan dengan pelaksanaan kewenangan dan tanggung jawab Notaris, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta ketentuan lain yang relevan.

3.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara rinci, jelas dan sistematis mengenai permasalahan yang diteliti.⁴⁸ Kemudian, permasalahan yang diteliti adalah mengenai bentuk-bentuk Akta Kuasa Jual yang sesuai dengan ketentuan hukum serta akibat hukum jika terjadi kelalaian Notaris dalam pembuatan Akta Kuasa Jual.

3.3 Metode Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dilakukan dalam penelitian ini bersifat normatif-empiris yakni menggunakan pendekatan *Non Judicial Case Study*. Pendekatan ini merupakan studi kasus hukum tanpa adanya konflik sehingga tidak ada akan adanya campur tangan dengan pengadilan.⁴⁹

Kasus hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kasus-kasus kelalaian Notaris dalam pembuatan Akta Kuasa Jual yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak, khususnya pihak pemberi kuasa. Maka, pendekatan masalah yang dilakukan ini didasarkan pada peraturan perundang-undangan, studi literatur, dan praktik hukum yang berlangsung di masyarakat.

3.4 Data dan Sumber Data

Jenis data dilihat dari sumbernya, dapat dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan data yang diperoleh dari bahan pustaka.⁵⁰ Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian melalui wawancara dengan informan, observasi, atau dokumen terkait pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Akta Kuasa Jual.

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 26

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 149

⁵⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 51.

Data sekunder adalah data yang diambil atau dikumpulkan dengan cara kepustakaan/studi Pustaka dengan cara mengumpulkan data seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif yang memuat ketentuan tentang hukum perjanjian dan jurnal ilmiah serta internet yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁵¹ Jenis data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, terdapat dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
 - 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris;
 - 3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah;
 - 4) Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 16 Tahun 2021 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian, serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris;
 - 5) Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI).
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan hakim. Publikasi tersebut merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer.⁵²
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi, petunjuk maupun penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁵³ antara lain berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia, jurnal, internet yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 151

⁵² Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 3

⁵³ Johny Ibrahim, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya, Bayumedia, hlm. 295

3.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data pada penulisan skripsi ini dilakukan dengan cara:

1) Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi Pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasi secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.⁵⁴ Studi kepustakaan yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan penulisan dengan maksud untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, mencatat, dan mengutip dari berbagai literatur, peraturan perundang-undangan dan buku-buku yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan.

2) Wawancara (*Interview*)

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data kualitatif yang dilakukan dengan usaha mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan antara peneliti dan narasumber. Wawancara merupakan studi lapangan yang akan digunakan untuk mendapatkan data empiris dan perspektif langsung terkait bentuk-bentuk kelalaian dalam pembuatan akta kuasa jual dan akibat hukum Notaris terhadap kelalaian dalam pembuatan akta kuasa jual.

Wawancara dilakukan dengan para pihak, yaitu:

1. Fahmi Sasmita, S.H., M.Kn., sebagai informan yang berprofesi sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta menjabat sebagai Anggota Majelis Pengawas Daerah Kota Bandar Lampung;
2. Zul April, S.H., sebagai informan yang menjabat sebagai Ketua Pengurus Wilayah Lampung Ikatan Notaris Indonesia (INI).

3.6 Metode Pengolahan Data

Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan pengolahan data, yaitu proses menyusun dan merapikan data yang telah dikumpulkan agar dapat dianalisis lebih lanjut. Data yang diperoleh, baik melalui studi kepustakaan maupun wawancara, akan diolah menggunakan metode berikut.⁵⁵

⁵⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 81

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 126

- 1) Seleksi Data (*Editing*) adalah langkah awal dalam pengolahan data yang bertujuan untuk memastikan bahwa data yang terkumpul relevan, lengkap, dan dapat digunakan untuk analisis. Data yang diperoleh akan diperiksa untuk mengidentifikasi kekurangan serta memastikan kesesuaiannya dengan permasalahan yang diteliti.
- 2) Sistematisasi Data (*Systematizing*) adalah proses mengorganisasikan dan mengklasifikasikan data secara terstruktur untuk mempermudah analisis. Tahap ini bertujuan untuk menemukan solusi atas permasalahan utama yang menjadi fokus penelitian.
- 3) Rekonstruksi Data dilakukan dengan menyusun ulang informasi yang diperoleh dari studi literatur, hasil wawancara, dan analisis. Proses ini dilakukan secara sistematis, kronologis, dan disajikan dalam bentuk yang mudah dipahami.

3.7 Analisis Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis data secara kualitatif, yaitu dengan mengolah data dalam bentuk penjabaran kalimat yang jelas dan mudah dibaca dan dipahami untuk diinterpretasikan dan ditarik kesimpulan berdasarkan temuan hasil penelitian.⁵⁶ Hasil analisis kemudian disajikan dalam bentuk deskripsi yang menghubungkan kerangka teoritis dengan penerapannya di lapangan.

⁵⁶ Muslan Abdurrahman, 2009, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Malang, UMM Press, hlm. 121.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bentuk-bentuk kelalaian Notaris dalam pembuatan akta kuasa jual terdiri dari dua kategori utama, yaitu kesalahan formal dan kesalahan materiil. Kesalahan formal meliputi ketidakhadiran pihak yang harus menghadap secara langsung saat penandatanganan akta, tanda tangan yang tidak dilakukan di hadapan notaris, serta ketiadaan pencantuman unsur-unsur wajib seperti nama saksi, tanggal, dan tempat pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 38 dan Pasal 44 UUJN. Sementara itu, kesalahan materiil mencakup substansi akta yang tidak mencerminkan kehendak para pihak, misalnya tidak dicantumkannya klausul pertanggungjawaban penerima kuasa terhadap hasil penjualan, atau penggunaan kuasa mutlak yang menyampingkan hak pemberi kuasa. Semua bentuk kelalaian ini menunjukkan adanya pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian dan profesionalisme yang seharusnya dijunjung tinggi oleh seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya.
2. Akibat hukum dari kelalaian Notaris dalam pembuatan akta kuasa jual sangat signifikan, baik terhadap status hukum akta maupun terhadap perlindungan hukum para pihak. Akta yang dibuat secara tidak cermat dan bertentangan dengan ketentuan UUJN maupun KUHPerdara dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum. Akta semacam itu kehilangan kekuatan pembuktian sebagai akta otentik dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan yang memiliki kedudukan hukum lemah di pengadilan. Bahkan dalam kasus tertentu, akta dapat dianggap tidak pernah ada apabila tidak memenuhi syarat sah perjanjian, seperti objek yang jelas dan kesepakatan. Selain itu, Notaris yang terbukti lalai dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan Pasal 1365

KUHPperdata, dikenai sanksi administratif oleh Majelis Pengawas sebagaimana diatur dalam Pasal 84 UUDN, dan bahkan diproses secara etik apabila terbukti melanggar Kode Etik Profesi Notaris.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis, maka dapat dikemukakan saran sebagai berikut:

1. Bagi Notaris, disarankan untuk selalu mengedepankan prinsip kehati-hatian, ketelitian, dan profesionalisme dalam setiap proses pembuatan akta, khususnya akta kuasa jual yang memiliki dampak hukum yang cukup besar. Notaris harus memastikan bahwa seluruh pihak yang terlibat hadir secara langsung saat pembuatan dan penandatanganan akta, memverifikasi secara menyeluruh identitas para pihak, membacakan isi akta secara lengkap sebelum ditandatangani, serta menjelaskan konsekuensi hukum dari kuasa yang diberikan agar tidak terjadi kesalahpahaman atau penyalahgunaan.
2. Bagi Majelis Pengawas Notaris serta organisasi profesi seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI), disarankan untuk melakukan penguatan dalam hal pengawasan dan pembinaan terhadap seluruh anggota notaris secara lebih berkala dan menyeluruh. Dalam konteks akta kuasa jual, Majelis Pengawas dapat menyusun pedoman teknis agar notaris tidak terjebak dalam praktik-praktik kelalaian formal maupun materiil. Pemberian sanksi yang tegas juga diperlukan sebagai langkah preventif untuk menjaga mutu dan profesionalitas profesi notaris secara menyeluruh di Indonesia.
3. Bagi masyarakat sebagai pengguna jasa Notaris, penting untuk meningkatkan kesadaran dan pemahaman hukum terkait pentingnya peran notaris dalam pembuatan akta otentik, termasuk akta kuasa jual. Masyarakat juga perlu memastikan bahwa dirinya hadir secara langsung saat proses pembuatan dan penandatanganan akta, memeriksa isi akta dengan teliti, dan menanyakan kepada Notaris jika terdapat bagian yang tidak dipahami.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurrahman, Muslan. 2009. *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*. Malang, UMM Press.
- Adjie, Habib. 2008. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung. Refika Aditama.
- Ali, Zainuddin. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif hukum dan Etika*. Yogyakarta. UII Press.
- Budiono, Herlien. 2012. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Citra Bandung. Aditya Bakti.
- Darus, M. Luthfan Hadi. 2017. *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta. UII Press.
- Gandapradja, Permadi. 2004. *Dasar Dan Prinsip Pengawasan Bank*. Jakarta. Gramedia Pustaka Utama.
- Harahap, M. Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Ibrahim, Johny. 2008. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya. Bayumedia.
- Kansil, C.S.T. 1986. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta, Balai Pustaka.
- Komariah. 2005. *Hukum Perdata*. Malang. UMM Press.
- Lotulung, Paulus Efendie. 1994. *Himpunan Makalah Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Mertokusumo, Sudikno. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta. Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir. 2001. *Etika Profesi Hukum*. Bandung. Biography Publising.
- , 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Naja, Daeng. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta. Pustaka Yustisia.

- Notodisoerjo, Soegondo, R. 1982. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta. Rajawali.
- Parlindungan, A.P. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung. Mandar Maju.
- Shidarta. 2006. *Moralitas Profesi Hukum*. Bandung. Refika Aditama.
- Sjaifurrachman. 2010. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung. Mandar Maju.
- Soekanto, Soerjono. 2012. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta. Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2014. *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta. Raja Grafindo Persada.
- , 2018. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. UI Press.
- Subekti. 2005. *Hukum Pembuktian*. Jakarta. Pradnya Paramitha.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif. dan R&D*. Bandung. Alfabeta.
- Sulihandari, Hartanti dan Nisya Rifiani. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan perundang-Undangan Terbaru*. Jakarta. Dunia Cerdas.
- Syahrani, Riduan. 2006. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung. Rineka Cipta.
- Thamrin, Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. Yogyakarta. Laksbang Pressindo.
- Tobing, G.H.S. Lumban. 1991. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta. Erlangga.
- Untung, H. Budi. 2001. *Visi Global Notaris*. Yogyakarta. Penerbit Andi.
- Wiranata, I Gede AB dan Yennie Agustin. 2018. *Sampel dan Teknik Sampel dalam Penelitian*. Bandar Lampung: Anugrah Utama Rahaja.

Jurnal

- Afrian, Muhammad Eddo. 2016. Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru. *JOM Fakultas Hukum*, Vol. 3 No. 2.
- Anand, Ghansam dan Agus Yudha Hernoko. 2016. Upaya Tuntutan Hak yang Dapat Dilakukan oleh Pihak yang Berkepentingan terhadap Akta Notaris yang Cacat Yuridis. *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 16, 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

- Danastri, Avitya. 2020. Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Mengandung Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/PDT/2019/PT.DPS). *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 4.
- Sitompul, Yuliani Iriana dan Siti Hajati Hoesin. 2019. Implikasi Hukum Terhadap Pembuatan Akta Kuasa Menjual Yang Tidak Dilengkapi Dengan Dokumen Asli (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Nomor 16/B/MPPN/VII/2019). *Jurnal Notary UI*, Vol. 1, No. 4. Depok. Universitas Indonesia
- Taufiq, Utomo dan Rachmad Safa'at dan Hendarto Hadisuryo. 2017. Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa. *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*.
- Tedjosaputro, Liliana. 2016. Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 13, No. 2.
- Yudianto, Bambang. 2023. Felicitas dan Putra Hutomo. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris dan Pembuatan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Terkait Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Yang Dipalsukan. *Jurnal Ilmu Hukum dan Tata Negara*, Vol. 1, No. 3.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 16 Tahun 2021 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian, serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris.

Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI).

Dan Lain-Lain

Anand, Ghansam. 2023. *Jenis-Jenis Akta yang Dibuat oleh Notaris*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-akta-notaris-cl1996/> diakses pada tanggal 13 Oktober 2024 pukul 07.06 WIB.

Auli, Renata Christian. 2022. *Mengenal Profesi Notaris dan Kode Etiknya*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-profesi-notaris-dan->

kode-etiknya-lt632d70d53e11f/, diakses pada tanggal 25 November 2024 pukul 11.01 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (Online). <https://kbbi.web.id/lalai>. Diakses pada tanggal 1 Desember 2024 pukul 21.00 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (Online). <https://kbbi.web.id/hati-2>. Diakses pada tanggal 26 Februari 2025 pukul 05.25 WIB.

Wawancara dengan Fahmi Sasmita, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT serta Anggota Majelis Pengawas Daerah Kota Bandar Lampung, tanggal 1 November 2024.

Wawancara dengan Fahmi Sasmita, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT serta Anggota Majelis Pengawas Daerah Kota Bandar Lampung, tanggal 8 Maret 2025.

Wawancara dengan Zul April, S.H., Ketua Pengurus Wilayah Lampung Ikatan Notaris Indonesia (INI), tanggal 16 Juni 2025.