

BAB II

Penolakan Akta oleh Notaris dan Implementasi Prinsip Kehati-hatian

2.1. Konsep Kuasa

Kuasa dalam dunia kenotariatan menjadi pilar utama, secara hukum konsep kuasa ini dimulai dari adanya perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdata) dan diperkuat dengan adanya Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUJN). Kuasa berdasarkan Pasal 1792 KUHPer memberikan pengertian secara yuridis yaitu sebuah bentuk perjanjian atau adanya persetujuan timbal balik. Kuasa terdapat dua belah pihak di mana salah satunya sebagai pemberi kuasa dan penerima kuasa. Pemberi kuasa sendiri merupakan seseorang yang memberikan kewenangan atau mandat secara spesifik kepada pihak lain dan penerima kuasa merupakan seseorang yang secara resmi menerima tanggung jawab tersebut untuk bisa bertindak atau melakukan sebuah perbuatan hukum tertentu atas nama pemberi kuasa demi kepentingan sehingga apapun konsekuensi hukum yang timbul akibat adanya tindakan penerima kuasa secara otomatis akan mengikat dan menjadi tanggung jawab pemberi kuasa secara langsung.

Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam melakukan pemberian kuasa karena kuasa bisa menjadi solusi hukum yang bersifat representatif, hal ini mengakibatkan adanya seseorang tetap bisa menjalankan hak serta kewajibannya untuk pembuatan akta autentik seperti Akta Jual-Beli atau proses pendirian Perseroan Terbuka maupun Perseroan Komanditer (CV) meskipun berhalangan hadir secara fisik dihadapan Notaris. Adanya legalitas ini proses

administrasi serta transaksi bisnis tetap bisa berjalan secara sah dan memiliki pembuktian hukum yang sempurna asalkan mandat yang diberikan telah disusun sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku agar tidak cacat hukum dikemudian hari.

Konsep mengenai kuasa tidak hanya dilihat sebagai definisi pasal per pasal namun juga melalui analisis mendalam oleh para pakar yang mengaitkan teori hukum perdata dengan praktik saat pembuatan akta autentik. Berikut beberapa tokoh yang secara spesifik membahas serta mengembangkan konsep kuasa :

a) G.H.S Lumban Tobing

Beliau memposisikan notaris sebagai penjaga gerbang kebenaran formil. Kewenangan notaris digunakan untuk merumuskan kehendak para pihak ke dalam bentuk autentik, sementara instrumen kuasa memungkinkan dinamika hukum tetap berjalan meskipun pihak materiil berhalangan hadir, asalkan landasan kewenangan bertindak (pemberian kuasa) tersebut sah dan tidak melampaui batas yang ditentukan undang-undang.²²

b) Habib Adjie

Pasal 1320 KUHPerdata adalah "Roh" dari setiap akta kuasa. Notaris tidak boleh hanya terpaku pada aspek formalitas belaka, melainkan wajib melakukan uji materiil terhadap kehendak para pihak. Jika fondasi (syarat sah perjanjian) tersebut rapuh, maka seluruh bangunan hukum yang berdiri di atas kuasa tersebut akan runtuh, membawa

²² G.H.S Luman Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Erlangga, 1983).

konsekuensi serius bagi kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat.²³

c) Herlien Budiono

Notaris memiliki kewajiban untuk melakukan verifikasi mendalam mengenai kapasitas hukum penghadap, guna memastikan apakah yang bersangkutan hanya bertindak sebagai pelaksana perintah atau memiliki wewenang representasi untuk mengikat pemberi kuasa. Kompetensi notaris dalam membedakan kedua aspek ini merupakan elemen krusial bagi terciptanya kepastian hukum dan keabsahan materiil suatu akta autentik.²⁴

2.2. Jenis-Jenis Kuasa

Pada hukum kenotariatan, pemahaman mendalam mengenai klasifikasi pemberian kuasa bukan hanya persoalan administratif saja melainkan prasyarat mutlak untuk menguji validitas representasi hukum penghadap. Ketepatan dalam mengidentifikasi jenis kuasa akan menentukan limitasi kewenangan penerima kuasa serta derajat perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Berikut adalah uraian rinci mengenai klasifikasi pemberian kuasa berdasarkan sistematika Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan doktrin hukum yang berkembang²⁵:

²³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (PT. Refika Aditama, 2008).

²⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* (Citra Aditya Bakti, 2011).

²⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Sinar Grafika, 2012).

a) Kuasa Umum

Kuasa ini memiliki tujuan untuk memberikan kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdota. Kepentingan yang dimaksud adalah melakukan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa yang meliputi seluruh dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya sehingga titik berat dari kuasa hukum hanya meliputi beberapa hal yaitu perbuatan atau tindakan pengurusan dari kepentingan pemberi kuasa.

b) Kuasa Khusus

Berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdota menyebutkan bahwa pemberi kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu pemberian kuasa itu dilakukan karena adanya satu kepentingan tertentu salah satunya dengan mewakili pemberi kuasa di depan pengadilan dan melakukan jual beli rumah.

c) Kuasa Istimewa

Kuasa ini berdasarkan Pasal 1796 KUHPerdota menyebutkan bahwa sebuah kuasa baru dinyatakan sebagai kuasa istimewa yang sah apabila seluruh syarat yang ditetapkan undang-undang telah terpenuhi secara lengkap.

d) Kuasa dalam bentuk Autentik

Pada perbuatan hukum tertentu Undang-Undang menentukan bahwa kuasa harus dibuat dalam bentuk akta autentik yaitu

kuasa untuk memasang hipotik, kuasa untuk melakukan pencoretan pembukuan hipotik dan kuasa untuk melakukan membebankan hak tanggungan sehingga kuasa itu dilakukan di muka Notaris sehingga pemberian kuasa itu memiliki kekuatan hukum yang sempurna.²⁶

e) Kuasa di bawah tangan

Pemberian kuasa di bawah tangan merupakan kuasa yang diberikan secara tertulis dari pemberi kuasa dibuat untuk melakukan pembuktian oleh para pihak tanpa adanya bantuan seorang pejabat, surat di bawah tangan tidak terikat dalam bentuk formal tertentu dan bisa dibuat oleh subyek hukum yang memiliki kepentingan untuk membuat surat kuasa tersebut sesuai dengan Pasal 1874 KUHPerdara.

f) Kuasa Cuma-Cuma

Kuasa yang diberikan secara Cuma-Cuma mengartikan bahwa penerima kuasa tidak menerima bayaran dari pemberi kuasa hal ini diatur dalam Pasal 1794 KUHPerdara di mana apabila tidak diperjanjikan oleh para pihak yang terlibat maka pemberian kuasa tersebut dilakukan secara Cuma-Cuma dan apabila di dalam pemberian kuasa tersebut telah diperjanjikan secara tegas maka

²⁶ HS Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Sinar Grafika, 2013).

upah atau bayarannya tidak melebihi upah yang telah dilakukan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 114 KUHPdata.²⁷

g) Kuasa secara lisan

Kuasa yang dilakukan secara lisan merupakan kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa dengan cara tidak tertulis. Hal ini diatur dalam Pasal 1793 KUHPdata. Kuasa ini diberikan cukup dengan penyampaian kepada penerima kuasa dengan kata-kata.

2.3. Kedudukan Akta Kuasa

Kedudukan kuasa fokus kepada keabsahan, wewenang dan/atau kekuatan pembuktian dari pelimpahan wewenang tersebut. Hal ini sangat krusial karena Notaris memiliki tanggung jawab untuk bisa memastikan pihak yang menghadap memiliki dasar hukum yang sah untuk melakukan pembuatan kuasa. Berdasarkan hal tersebut ada beberapa kedudukan kuasa yaitu :

a) Kedudukan Kuasa Umum (*General Power of Attorney*)

Kedudukan kuasa hukum hanya sebatas sebagai instrumen pengurusan di mana hanya melakukan tindakan-tindakan administratif saja seperti membayar pajak, melakukan penyewaan properti jangka pendek maupun melakukan penagihan hutang. Pada kuasa umum tidak diperkenankan untuk melakukan tindakan untuk kepemilikan seperti melakukan penjualan, pembelian, melakukan hibah bahkan menjaminkan asset. Apabila Notaris saat membuat

²⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian (Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bemama dalam BW)* (UPT Unhas Press, 2019).

akta jual beli dengan didasari oleh kuasa umum maka akta tersebut bisa batal demi hukum.

b) Kedudukan Kuasa Khusus (*Special Power of Attorney*)

Kuasa khusus ini jenis kuasa yang sering digunakan dalam dunia kenotariatan salah satunya adalah melakukan jual beli tanah. Kedudukannya dalam hukum sangat kuat dengan syarat isi kuasa tersebut sangat rinci dan detail. Kuasa ini memberikan sebuah legalitas kepada penerima kuasa untuk bisa bertindak sebagai “Penguasa/Pemilik” dalam melakukan sebuah tindakan kepemilikan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1971 mengenai Surat Kuasa Khusus yang menyebutkan bahwa para pemberi kuasa harus mengindahkan syarat-syarat dari surat kuasa khusus sebagaimana telah ditentukan oleh Undang-Undang.

c) Kedudukan Akta Autentik

akta otentik memegang peranan krusial sebagai alat bukti dengan kekuatan yang sempurna dan mengikat (*volledig en dwingende bewijskracht*). Status istimewa ini mengharuskan hakim untuk menerima seluruh isi akta sebagai kebenaran yang pasti, kecuali ada pihak lain yang mampu menyajikan bukti lawan yang lebih kuat untuk mematahkannya. Keunggulan mutlak ini muncul karena keterlibatan pejabat umum berwenang seperti Notaris atau PPAT dalam proses pembuatannya, yang secara otomatis memberikan proteksi hukum lebih tinggi daripada akta di bawah tangan.

Kekuatan hukum akta otentik ini dapat dibedah melalui tiga pilar pembuktian utama:

- **Aspek Lahiriah:** Mengacu pada asas *acta publica probant sese ipsa*, sebuah akta otentik dipandang sah secara fisik sejak awal. Pihak yang mengajukan akta ini tidak dibebani kewajiban untuk membuktikan keaslian tanda tangan atau wewenang pejabat yang menandatangani; sebaliknya, pihak yang meragukan keabsahannya lah yang wajib membuktikan tuduhan pemalsuan tersebut di pengadilan.
- **Aspek Formal:** Akta ini menjamin kebenaran peristiwa yang terjadi di hadapan pejabat umum. Hal ini mencakup kepastian mengenai identitas para pihak yang hadir, kebenaran tanda tangan mereka, serta akurasi waktu (tanggal, jam, dan tempat) penandatanganan. Pejabat umum berfungsi sebagai saksi resmi yang memastikan bahwa proses administratif dilakukan sesuai prosedur hukum.
- **Aspek Materiil:** Secara substansi, setiap pernyataan atau kesepakatan yang tertuang dalam akta dianggap sebagai kebenaran hakiki. Apa yang dinyatakan oleh para pihak di hadapan pejabat umum dinilai benar-benar terjadi dan mencerminkan kehendak asli mereka untuk saling mengikatkan diri dalam sebuah perbuatan hukum, sehingga

isi akta tersebut memiliki nilai pembuktian yang kuat bagi para pihak maupun pihak ketiga.

d) Kedudukan Kuasa di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan memiliki kedudukan yang bersifat kondisional, di mana kekuatan hukumnya sangat bergantung pada pengakuan dari pihak yang menandatangani. Berbeda dengan akta otentik yang sejak awal memiliki kepercayaan publik, akta di bawah tangan baru mencapai derajat kekuatan pembuktian sempurna apabila tanda tangan yang tertera di dalamnya diakui secara tegas oleh pihak pemberi kuasa. Selama tanda tangan tersebut tidak disangkal, maka seluruh isi, kesepakatan, dan wewenang yang tertuang dalam surat kuasa tersebut dianggap sah dan mengikat para pihak sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Apabila terjadi penyangkalan terhadap suatu dokumen, muncul sebuah dinamika pembuktian yang berlawanan dengan prosedur umum. Hal ini dapat dijabarkan melalui beberapa poin krusial berikut:

- **Pembalikan Beban Pembuktian (*Onus Probandi*):** Tatkala pihak pemberi kuasa menolak mengakui tanda tangannya atau mengeklaim tidak pernah menerbitkan kuasa tersebut, validitas dokumen tersebut secara otomatis menjadi goyah atau nonaktif secara hukum. Pada titik ini, tanggung jawab untuk membuktikan kebenaran dokumen (*burden of proof*) sepenuhnya jatuh ke tangan **penerima kuasa**. Ia harus

mampu menyajikan bukti-bukti penguat, menghadirkan saksi-saksi yang relevan, atau melakukan uji laboratorium forensik melalui analisis grafologi untuk memverifikasi bahwa tanda tangan tersebut memang otentik milik pemberi kuasa.

- **Kelemahan Kepastian Formal:** Dikarenakan dokumen ini tidak disusun di hadapan pejabat publik yang berwenang (seperti Notaris atau PPAT), maka aspek krusial seperti akurasi tanggal pembuatan dan kepastian identitas para pihak tidak memiliki jaminan hukum yang melekat secara otomatis. Jika keaslian dokumen tersebut dipersoalkan di ranah hukum, kedudukannya akan merosot hanya sebagai **permulaan bukti tulisan**. Akibatnya, kekuatan pembuktiannya sangat bergantung pada diskresi dan penilaian subjektif hakim yang akan mempertimbangkannya bersamaan dengan alat bukti lain yang tersedia dalam persidangan.

- **Konsekuensi Hukum dan Kerentanan Sengketa:** Sifat dokumen di bawah tangan yang tidak memiliki jaminan mutlak ini menciptakan risiko hukum yang signifikan. Selama proses pembuktian di pengadilan belum berhasil memvalidasi tanda tangan yang disangkal, seluruh tindakan atau keputusan yang diambil oleh penerima kuasa atas nama

pemberi kuasa berada dalam ketidakpastian. Hal ini berisiko dikategorikan sebagai tindakan melampaui kewenangan (*ultra vires*), yang pada akhirnya dapat memicu pembatalan demi hukum atas seluruh transaksi atau perbuatan hukum yang telah dilaksanakan sebelumnya.

e) Kedudukan Kuasa Substitusi

Dalam ranah hukum perdata, Hak Substitusi merupakan hak istimewa yang memungkinkan penerima kuasa untuk mengalihkan atau memandatkan sebagian maupun seluruh wewenangnya kepada pihak ketiga. Proses ini melahirkan sebuah "kuasa turunan," di mana pihak ketiga tersebut (substitut) memegang peran sebagai pengganti untuk merealisasikan instruksi yang diberikan oleh pemberi kuasa asli. Secara legal-formal, seluruh kerangka hukum mengenai mekanisme substitusi bersumber pada Pasal 1803 KUHPerdata. Ketentuan ini berfungsi sebagai instrumen pengatur yang menetapkan batasan-batasan wewenang, standar tanggung jawab, serta derajat legalitas atas delegasi tugas dari penerima kuasa utama kepada pihak substitusi. Validitas pelimpahan wewenang dalam hukum sangat bergantung pada pemenuhan syarat-syarat kumulatif. Pertama, adanya Klausul Eksplisit, di mana hak substitusi wajib ditegaskan dalam surat kuasa utama karena hak tersebut tidak melekat secara otomatis. Kedua, terpenuhinya Prinsip Kehendak Bebas, yang memastikan bahwa pemberi kuasa telah menyetujui

kemungkinan pelaksanaan tugas oleh pihak ketiga yang sebelumnya tidak ditunjuk secara langsung. Maka secara yuridis, penunjukan penerima kuasa kedua (substitut) menciptakan hubungan hukum yang bersifat langsung dengan pemberi kuasa pertama. Merujuk pada Pasal 1803 ayat (2) KUHPdata, kedudukan hukum ini memberikan hak bagi pemberi kuasa asal untuk melakukan tuntutan hukum secara langsung kepada pihak substitusi apabila ditemukan adanya wanprestasi atau tindakan yang melawan hukum dalam menjalankan mandat tersebut.

f) Kedudukan Kuasa Mutlak

Kuasa Mutlak merupakan sebuah fenomena hukum di mana pemberi kuasa mencantumkan klausul "tidak dapat ditarik kembali" (*irrevocable power of attorney*). Dalam praktik hukum di Indonesia, keberadaan kuasa ini menciptakan dikotomi antara kebebasan berkontrak dan perlindungan hak atas tanah dari pengalihan hak yang terselubung. Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 dan Pasal 1814 KUHPdata, hubungan pemberian kuasa pada hakikatnya bersifat personal dan dapat dibatalkan sewaktu-waktu oleh pemberi kuasa. Kendati demikian, dinamika dunia usaha menuntut adanya kepastian hukum yang lebih kokoh. Hal inilah yang melatarbelakangi munculnya instrumen "Kuasa Mutlak", yang berfungsi memitigasi risiko pembatalan sepihak demi menjamin terlaksananya kepentingan penerima kuasa hingga tuntas. Sedangkan Pemerintah

Indonesia secara ketat meregulasi penggunaan kuasa mutlak dalam sektor pertanahan guna memitigasi risiko transaksi ilegal, penghindaran pajak, serta manipulasi data kepemilikan. Pembatasan ini dipertegas melalui Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 yang melarang pemberian wewenang mutlak untuk menguasai atau memindahkan hak atas tanah. Selaras dengan hal tersebut, Pasal 39 huruf d PP No. 24 Tahun 1997 mewajibkan PPAT untuk menolak pembuatan akta yang menggunakan dasar kuasa mutlak, karena instrumen tersebut dianggap sebagai bentuk pemindahan hak terselubung.

Namun Secara hukum, kuasa mutlak tetap diakui validitasnya sejauh kedudukannya bersifat "**Accessoir**" atau merupakan perjanjian pelengkap dari kontrak utama yang sah. Dalam konteks ini, kuasa tersebut tidak berdiri sendiri sebagai alat pengalihan hak, melainkan berfungsi sebagai instrumen eksekusi atas kesepakatan pokok yang sudah terpenuhi secara materiil. Sebagai contoh, pada PPJB yang telah lunas, "Kuasa Menjual" mutlak berfungsi menjamin hak pembeli untuk melakukan balik nama secara mandiri tanpa ketergantungan pada kehadiran penjual di masa depan.

2.4. Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Kuasa

Eksistensi Notaris dalam ranah hukum perdata Indonesia membawa konsekuensi yuridis yang signifikan terhadap pembuatan dokumen pemberian kuasa. Berdasarkan wewenang eksklusif yang diterimanya, Notaris bertindak

sebagai penjamin keabsahan formal atas setiap tindakan hukum yang dilakukan oleh masyarakat. Sifat otentisitas yang diberikan oleh Notaris pada sebuah Akta Kuasa merupakan elemen pembeda yang fundamental jika dibandingkan dengan surat di bawah tangan. Adanya kewenangan ini, Notaris memastikan bahwa seluruh prosedur hukum telah terpenuhi, isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, dan para pihak memiliki kecakapan hukum yang diperlukan, sehingga akta tersebut menjadi dokumen hukum yang kuat, kredibel, dan memiliki daya eksekutorial dalam praktik bisnis maupun litigasi.

Kewenangan Notaris dalam menyusun Akta Kuasa dikendalikan oleh beberapa instrumen hukum utama sebagai berikut:

1. **Landasan Profesi:** Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 sebagai dasar otoritas pejabat umum.
2. **Landasan Materiil & Pembuktian:** KUHPerdara, terutama Buku III Bab XVI (Pasal 1792–1819) terkait substansi kuasa, serta Buku IV (Pasal 1868–1870) terkait kekuatan otentisitas akta.
3. **Landasan Sektoral & Pembatasan:** Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur pemberian kuasa dalam penjaminan, serta Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang menjadi acuan dalam membatasi penggunaan kuasa mutlak pada transaksi tanah.

Berdasarkan Pasal 15 UUJN, kewenangan Notaris dalam konteks kuasa dibagi menjadi tiga kategori utama:

1. Kewenangan Membuat Akta Otentik

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN, Notaris memiliki mandat konstitusional untuk menyusun akta otentik yang mencakup segala bentuk perbuatan hukum, kesepakatan, maupun penetapan para pihak. Dalam konteks pemberian kuasa, Notaris menerbitkan Akta Partij, yakni dokumen yang memuat kehendak para pihak dalam bentuk Minuta Akta yang diarsipkan secara permanen oleh Notaris. Fungsi utama dari keterlibatan Notaris ini adalah untuk memvalidasi presisi tanggal, legalitas identitas para penghadap, serta integritas isi perjanjian. Secara yuridis, dokumen ini memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1870 KUHPdata, sehingga isinya dianggap benar secara hukum selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

2. Kewenangan Legalisasi

Berdasarkan kewenangannya pada Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN menyebutkan bahwa Notaris memiliki fungsi untuk melegalisasi dokumen di bawah tangan dengan cara mengesahkan tanda tangan serta memberikan kepastian mengenai tanggal pembuatan surat tersebut. Dalam praktiknya, jika sebuah surat kuasa disusun secara mandiri oleh para pihak dan kemudian ditandatangani di hadapan Notaris, maka Notaris akan

menjalankan prosedur Legalisasi. Fokus utama dari tindakan hukum ini adalah untuk memberikan verifikasi bahwa identitas pihak yang membubuhkan tanda tangan adalah benar adanya dan dilakukan tepat pada waktu yang tercantum dalam dokumen tersebut.

3. Kewenangan Waarmerking

Selanjutnya berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf b menyebutkan bahwa Notaris memiliki wewenang untuk melakukan pembukuan terhadap dokumen di bawah tangan dengan mencatatnya ke dalam buku khusus pendaftaran. Pada implementasinya, prosedur yang dikenal sebagai Waarmerken ini dilakukan terhadap surat kuasa yang telah ditandatangani oleh para pihak sebelum diserahkan kepada Notaris. Peran Notaris dalam hal ini bukan untuk memvalidasi tanda tangan, melainkan untuk memberikan kepastian administratif bahwa dokumen tersebut telah eksis dan terdaftar pada tanggal tertentu.

Selanjutnya dalam praktik kenotariatan, terdapat beberapa kuasa spesifik yang memerlukan perhatian khusus dari kewenangan Notaris yaitu :

1. Akta Kuasa Menjual

Kewenangan Notaris dalam merumuskan Akta Kuasa Menjual merupakan pilar utama dalam menjamin keamanan transaksi properti, khususnya pada tahap PPJB. Notaris tidak sekadar menuangkan kesepakatan ke dalam bentuk otentik, tetapi juga

melakukan penyelarasan substansi agar tidak berbenturan dengan kebijakan agraria nasional. Fokus utama Notaris adalah memastikan bahwa kuasa tersebut tidak memberikan wewenang mutlak yang melampaui batas administrasi pendaftaran tanah yang sah. Notaris merancang akta ini sedemikian rupa sehingga tetap diakui sebagai bagian integral dari transaksi yang sah menurut Pasal 1792 hingga Pasal 1819 KUHPerdara, namun tetap menghormati batasan operasional yang ditetapkan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 39 huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997. Dengan demikian, Akta Kuasa Menjual yang lahir dari tangan Notaris berfungsi sebagai jaminan eksekutorial bagi pembeli untuk melakukan balik nama di kemudian hari tanpa melanggar prinsip larangan pengalihan hak secara sepihak di bawah tangan.

2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Dalam kerangka hukum jaminan di Indonesia, Notaris memegang peran krusial sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan khusus untuk menerbitkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Otoritas ini berakar kuat pada Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang secara eksplisit menyamakan posisi Notaris dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal pembuatan instrumen hukum tersebut. Penyusunan SKMHT oleh Notaris wajib dituangkan dalam bentuk akta otentik, yang merupakan standar

pembuktian tertinggi dalam hukum perdata. Keterlibatan Notaris dalam proses ini bukan sekadar urusan administratif, melainkan sebuah tindakan hukum untuk memastikan bahwa pemberian kuasa dari debitor (pemberi hak tanggungan) kepada kreditor (penerima hak tanggungan) telah memenuhi syarat absolut: yaitu bersifat khusus, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, serta memiliki jangka waktu yang pasti. Dengan kewenangan ini, Notaris menjamin bahwa proses pembebanan jaminan atas tanah di kemudian hari memiliki landasan hukum yang kokoh dan tidak mudah dibatalkan.

3. Akta Kuasa Substitusi

Penerbitan Akta Kuasa Substitusi oleh Notaris merupakan salah satu layanan hukum yang menjamin fleksibilitas sekaligus keamanan dalam transaksi bisnis dan litigasi. Berpijak pada Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P), Notaris berwenang memformalkan penunjukan pihak pengganti sesuai dengan koridor yang diizinkan oleh Pasal 1803 KUHPerdata. Notaris memastikan bahwa proses delegasi wewenang ini berjalan secara transparan dan akuntabel, sehingga tercipta hubungan hukum yang sah antara pemberi kuasa asal dengan pihak substitusi. Peran Notaris dalam akta ini mencakup verifikasi terhadap kapasitas hukum para pihak serta memastikan bahwa cakupan wewenang yang disubstitusikan tidak melampaui wewenang yang diberikan dalam akta induk.

Melalui akta otentik ini, Notaris menciptakan perlindungan preventif bagi pemberi kuasa asal, karena dokumentasi yang tersimpan dalam Minuta Akta menjadi bukti yang tidak terbantahkan jika di kemudian hari muncul sengketa mengenai keabsahan tindakan yang dilakukan oleh pihak substitusi tersebut.

Hanya saja kewenangan Notaris tidaklah mutlak, tetap dibatasi oleh prosedur formal untuk menjaga keotentikan akta yaitu :

1. Kewajiban Identifikasi (*Due Diligence*)

Kewajiban Notaris untuk bertindak saksama, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN-P, merupakan pilar utama dalam menjamin kualitas otentisitas sebuah akta. Dalam konteks pemberian kuasa, Notaris berperan sebagai "penjaga gerbang" kepastian hukum yang bertugas mengonfirmasi bahwa pemberi kuasa benar-benar memiliki hak hukum atas tindakan yang dikuasakannya. Verifikasi identitas melalui dokumen kependudukan hanyalah langkah awal; aspek yang lebih krusial adalah analisis Notaris terhadap kapasitas hukum pemberi kuasa. Notaris harus secara aktif menggali informasi mengenai batasan kewenangan pihak tersebut. Sebagai ilustrasi, dalam penyusunan kuasa menjual properti, Notaris akan memeriksa apakah subjek tersebut memerlukan izin dari pihak ketiga, seperti persetujuan pasangan dalam ikatan perkawinan tanpa perjanjian pemisahan harta, atau persetujuan dewan komisaris dalam konteks korporasi. Kegagalan

Notaris dalam menjalankan fungsi pemeriksaan ini tidak hanya membahayakan validitas akta itu sendiri berdasarkan KUHPerdara, tetapi juga dapat menyebabkan Notaris dimintai pertanggungjawaban secara administratif maupun perdata atas dasar kelalaian dalam menjalankan jabatan.²⁸

2. Kewajiban Membacakan Akta

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P), proses pembacaan akta merupakan syarat formal yang bersifat imperatif atau wajib dilakukan. Notaris sebagai pejabat umum berkewajiban untuk membacakan naskah akta secara langsung di hadapan para penghadap dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Prosedur ini bukan sekadar formalitas administratif, melainkan mekanisme perlindungan hukum untuk memastikan bahwa para pihak benar-benar memahami, menyetujui, dan mengonfirmasi seluruh isi yang tertuang dalam akta tersebut sebelum dilakukan penandatanganan. Konsekuensi hukum atas pengabaian prosedur ini sangatlah signifikan. Apabila Notaris lalai atau sengaja tidak melakukan pembacaan akta sesuai ketentuan tersebut, maka akta yang

²⁸ chairil Chairil, "Penerapan Sanksi Administratif Terhadap Notaris Atas Kelalaian Formil Dalam Pembuatan Akta Otentik (Studi Kasus: Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 97 Tahun 2021)" (masters, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2025), <https://repository.unissula.ac.id/40678/>.

bersangkutan secara otomatis akan mengalami degradasi kekuatan pembuktian. Merujuk pada ketentuan dalam UUJN-P, akta yang seharusnya bersifat otentik tersebut hanya akan memiliki kekuatan hukum setara dengan akta di bawah tangan. Hal ini berarti akta tersebut kehilangan sifat otentisitasnya dan tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata, sehingga menjadi rentan untuk disangkal keberlakuannya di pengadilan.²⁹

3. Larangan Membuat Akta untuk Diri Sendiri

Dalam menjalankan kewenangan jabatannya, Notaris wajib menjaga jarak profesional terhadap isi dan pihak-pihak dalam akta yang dibuatnya. Merujuk pada **Pasal 52 UUJN**, seorang Notaris dianggap tidak memiliki kapasitas untuk mengonstater (mencatatkan) perbuatan hukum yang melibatkan dirinya sendiri atau lingkaran keluarga dekatnya. Lingkup keluarga yang dimaksud dalam undang-undang ini sangat luas, meliputi garis keturunan lurus (seperti anak, orang tua, hingga cucu/kakek tanpa batas) serta garis ke samping (seperti saudara kandung, paman/bibi, hingga keponakan atau derajat ketiga). Larangan ini merupakan perwujudan dari asas bahwa Notaris harus berdiri di atas semua pihak. Jika seorang Notaris tetap memaksakan untuk membuat Akta Kuasa bagi dirinya

²⁹ I Gusti Agung Oka Diatmika Dkk., "Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Berkaitan Dengan Adanya Dugaan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik," *Acta Comitas*, 3 April 2017, 150, <https://doi.org/10.24843/Ac.2017.V02.I01.P14>.

atau keluarganya, maka akta tersebut akan kehilangan sifat otentisitasnya dan dapat dibatalkan demi hukum. Hal ini selaras dengan upaya penegakan kode etik dan kepastian hukum, di mana kepercayaan publik terhadap akta otentik bergantung pada asumsi bahwa Notaris tidak memiliki kepentingan subjektif dalam transaksi yang dituangkan ke dalam akta tersebut.³⁰

2.5. Konsep Kehati-hatian Notaris

Prinsip Kehati-hatian merupakan instrumen fundamental yang wajib diinternalisasi oleh Notaris guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi masyarakat. Dalam praktiknya, prinsip ini menuntut ketelitian tingkat tinggi yang mencakup beberapa aspek krusial:

1. Kepatuhan Ketat terhadap Regulasi (Aspek Legalitas)

Notaris tidak hanya dituntut untuk mengetahui, tetapi harus konsisten dalam menerapkan seluruh rangkaian peraturan perundang-undangan, terutama Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik Profesi. Prinsip ini mengharuskan Notaris untuk memastikan bahwa setiap akta yang dikonstruksikan telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, serta prosedur formal pembacaan dan penandatanganan akta.³¹

³⁰ Daeng Naja, *Malapraktek Notaris* (Uwais Inspirasi Indonesia, 2022).

³¹ Almania Mista Imani Dan Unggul Basoeky, "Peran Kesadaran Etika Guna Meningkatkan Kualitas Profesi Notaris Dalam Upaya Penegakan Hukum," *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 13, No. 1 (2025): 259–75, <https://doi.org/10.29103/Sjp.V13i1.20777>.

2. Profesionalisme dan Integritas Intelektual

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris harus menunjukkan standar profesionalisme yang objektif. Hal ini mencakup:

- Verifikasi Formil dan Materiil: Melakukan pengecekan mendalam terhadap keabsahan identitas para penghadap (subjek hukum) serta kebenaran dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta (objek hukum).
- Kecermatan Teknis: Memastikan tidak ada kesalahan redaksional atau prosedural yang dapat menyebabkan akta menjadi batal demi hukum atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan.

3. Doktrin Itikad Baik (*Good Faith*)

Penerapan prinsip kehati-hatian berakar pada itikad baik (*good faith*) yang bersumber pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN bahwa Notaris harus bertindak Amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan yang terkait dalam perbuatan hukum sehingga Notaris wajib bertindak jujur, tidak berpihak (*imparsial*), dan menjaga kerahasiaan jabatan berdasarkan pasal 16 ayat 1 huruf f UUJN menyebutkan bahwa notaris wajib merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh untuk pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan kecuali adanya peraturan perundang-undangan yang menentukan. Notaris harus mampu mendeteksi adanya potensi penyelundupan hukum atau

penyalahgunaan keadaan dalam transaksi yang dikerjakan, sehingga ia tidak terjebak dalam pusaran sengketa hukum di masa depan berdasarkan Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara bahwa perjanjian sah apabila ada suatu sebab yang halal diperkuat lagi pada Pada Pasal 1337 KUHPerdara menyebutkan bahwa apabila suatu sebab tersebut adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum maka Notaris harus menolak pembuatan akta tersebut.

4. Mitigasi Risiko Hukum

Sebenarnya prinsip ini berfungsi sebagai perisai pelindung bagi Notaris, dengan bersikap hati-hati dan teliti, Notaris bisa meminimalisir risiko untuk digugat secara perdata (ganti rugi), dituntut secara pidana, atau dijatuhi sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Notaris.

Meskipun Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) secara eksplisit tidak mendefinisikan "Prinsip Kehati-hatian" dalam satu pasal khusus, hanya saja esensinya tersirat dalam kewajiban Notaris untuk bertindak saksama. Hal ini berkaitan erat dengan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN yang mewajibkan Notaris memberikan jasa hukum, namun sekaligus memberikan ruang diskresi berupa "hak untuk menolak" (*right to refuse*) apabila terdapat alasan yang sah dan berdasar. Penolakan ini justru merupakan manifestasi dari prinsip kehati-hatian untuk menjaga otentisitas akta dan marwah jabatan. G.H.S. Lumban Tobing

merinci alasan-alasan objektif yang membolehkan Notaris menolak memberikan pelayanan sebagai berikut³²:

1. Faktor Kendala Subjektif dan Kapasitas Kerja

Notaris dapat menolak permohonan jasa apabila dirinya sedang dalam kondisi ketidakmampuan fisik atau teknis, seperti menderita sakit yang menghalanginya melakukan tindakan hukum secara prima, atau ketika beban kerja jabatan (volume pekerjaan) sudah melampaui kapasitas yang memungkinkan ia bekerja secara teliti. Hal ini penting agar Notaris tidak melakukan kelalaian akibat kelelahan atau kondisi Kesehatan atau melihat klien yang mengalami MCI (*Mild Cognitive Impairment*) yang membuat klien tidak mampu untuk melakukan proses tanda tangan.

2. Ketidakjelasan Subjek Hukum (Identitas Penghadap)

Sesuai dengan prinsip pengenalan pengguna jasa, Notaris wajib menolak pembuatan akta jika identitas para penghadap diragukan atau tidak dapat dibuktikan secara sah. Jika Notaris tidak mengenal penghadap dan penghadap tidak mampu menunjukkan dokumen identitas yang valid (seperti KTP/Paspor) atau tidak ada saksi pengenalan yang meyakinkan, maka penolakan adalah kewajiban hukum demi mencegah pemalsuan identitas yang dimiliki oleh penghadap.

3. Ketidakjelasan Kehendak dan Kesepakatan Materiil

Notaris bukan sekadar pembuat akta, tetapi juga sebagai penasihat hukum yang harus memastikan adanya persesuaian kehendak

³² Lumban Tobing G.H.S, *Peraturan Jabatan Notaris* (Erlangga, 1992).

(*consensus*). Jika para pihak tidak mampu menjelaskan maksud dan tujuannya secara jernih, atau terdapat ketidakserasian keinginan antar pihak yang menghadap, Notaris berhak menolak hingga para pihak mencapai kesepahaman yang jelas. Hal ini dilakukan guna menghindari lahirnya akta yang cacat kehendak.

4. Pelanggaran Norma dan Legalitas (Ketertiban Umum)

Notaris merupakan penjaga gerbang hukum, apabila substansi yang diminta oleh penghadap ternyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, atau ketertiban umum, Notaris wajib menolak. Memberikan pelayanan atas tindakan ilegal (misalnya penyelundupan hukum) akan membuat Notaris masuk ke dalam ranah pidana atau gugatan perdata.

5. Larangan Benturan Kepentingan (*Conflict of Interest*)

Penolakan wajib dilakukan jika pembuatan akta tersebut berpotensi melanggar Pasal 52 dan Pasal 53 UUJN. Hal ini mencakup larangan bagi Notaris untuk membuat akta bagi diri sendiri, istri/suami, atau keluarga sedarah dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat, serta keluarga dalam garis ke samping sampai derajat ketiga. Hal ini digunakan untuk menjaga independensi dan imparsialitas Notaris sebagai pejabat umum.

Selanjutnya berdasarkan pandangan hukum yang dikemukakan oleh R. Soesanto³³ terdapat beberapa hal untuk melengkapi kewajiban Notaris dalam

³³ R. Soesanto, *Tugas Kewajiban dan Hak-Hak Notaris (sementara)* (Pradnya Paramita, 1982).

memberikan jasa hukum yang sudah seharusnya notaris memiliki kewajiban untuk memberikan pelayanan kepada Masyarakat dengan sifat absolut tanpa adanya syarat. R. Soesanto hendak menambahkan 1 hal yang pragmatis namun esensial sebagai alasan untuk melakukan penolakan yang sah yaitu Aspek Finansial dan Administrasi. R. Soetanto menegaskan bahwa setiap Notaris memiliki dasar hukum yang kuat untuk bisa menagguhkan atau menolak pemberian bantuan hukum apabila notaris menganggap para penghadap belum bisa memenuhi kewajiban finansialnya. Hal-hal ini mencakup 2 hal yaitu :

- a) **Bea Materai** : Notaris selaku pejabat yang memiliki kewajiban untuk memastikan dokumennya memiliki kekuatan hukum maka tidak boleh mengeluarkan sebuah akta tanpa adanya pemenuhan pajak yang berlaku yaitu materai.
- b) **Biaya-Biaya Notaris** : Hal-hal ini mencakup biaya operasional, jasa hukum serta biaya yang diperlukan untuk memproses akta yang dibutuhkan. Apabila pemenuhan biaya Notaris tidak diselesaikan maka Notaris berhak untuk tidak melanjutkan proses penandatanganan akta untuk bisa menjamin keberlangsungan tugas jabatannya secara profesional.

Apabila seorang Notaris melakukan penolakan pelayanan secara sewenang-wenang (tanpa alasan yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN), maka timbul konsekuensi hukum yang serius. Notaris tersebut dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dalam jabatannya (*onrechtmatige overheidsdaad*). Dampaknya meliputi:

- **Gugatan ke Pengadilan:** Masyarakat yang merasa dirugikan kepentingannya akibat penolakan yang tidak berdasar bisa mengajukan gugatan perdata untuk menuntut ganti rugi kepada notaris.
- **Sanksi Administratif:** Notaris dapat dilaporkan kepada Majelis Pengawas Notaris (MPN). Sanksi yang akan diberikan mulai dari teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga usulan pemberhentian dengan tidak hormat.
- **Degradasi Kekuatan Akta:** Kelalaian dalam menerapkan prinsip kehati-hatian atau penolakan yang tidak tepat dapat merusak kredibilitas institusi Notaris secara keseluruhan.

Meskipun secara terminologis makna "Prinsip Kehati-hatian" tidak termaktub dalam pasal-pasal spesifik di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), makna dari prinsip tersebut sesungguhnya merupakan nyawa dalam struktur regulasi kenotariatan. Nilai-nilai mengenai kepastian hukum, kecermatan teknis, dan ketelitian prosedur telah diartikulasikan secara implisit melalui berbagai norma kewajiban dan larangan bagi Notaris.

Keamanan hukum seorang Notaris sangat bergantung pada dua pilar utama:

a) **Konsistensi Personal**

Notaris yang senantiasa patuh dan disiplin dalam mengimplementasikan ketentuan UUJN secara otomatis telah membangun perisai perlindungan bagi dirinya sendiri. Ketaatan

terhadap prosedur adalah manifestasi nyata dari upaya mitigasi risiko hukum.

b) Fungsi Majelis Pengawas

Kehadiran Majelis Pengawas Daerah (MPD) berfungsi sebagai instrumen pengawasan melekat yang bertujuan untuk mendeteksi sejak awal sekaligus meminimalisir potensi malpraktik atau penyimpangan jabatan. Pengawasan ini memastikan bahwa standar profesionalisme tetap terjaga sesuai dengan koridor hukum yang berlaku.

Selanjutnya, Demi menjamin perlindungan hukum bagi pribadinya maupun jabatannya, seorang Notaris mutlak memiliki pemahaman mendalam dan penguasaan komprehensif atas seluruh peraturan perundang-undangan yang relevan. Urgensi dari kompetensi intelektual ini bertujuan untuk:

- a) Mencegah adanya cacat hukum pada akta-akta yang dibuat oleh Notaris;
- b) Apabila prinsip kehati-hatian tidak ditegakan maka akta autentik yang dibuat memiliki risiko untuk menjadi surat yang dilakukan dibawah tangan, dibatalkan maupun batal demi hukum dan mengakibatkan Notaris diminta untuk melakukan penggantian Ganti rugi.

Notaris tidak bisa memberikan perlindungan dan kepastian hukum tanpa adanya dukungan dari pihak-pihak lain seperti adanya kejujuran penghadap dengan cara memberikan keterangan yang benar, faktual dan tidak manipulatif.

Selanjutnya kedua belah pihak juga harus memiliki komitmen moral yang sangat tinggi. Notaris merupakan penasihat hukum yang netral sedangkan penghadap sebagai subjek hukum yang memiliki iktikad baik sehingga keduanya harus saling bekerjasama untuk bisa menciptakan dokumen hukum yang sah di mata hukum tanpa adanya unsur-unsur kecurangan maupun penyalahgunaan dan dalam kondisi dan situasi apa pun, tidak ada ruang bagi Notaris untuk mengabaikan Prinsip Kehati-hatian. Menjunjung tinggi prinsip ini adalah kewajiban imperatif yang tidak bisa ditawar. Setiap tindakan, keputusan, dan proses formulasi akta autentik harus selalu berlandaskan pada hukum positif agar seluruh produk hukum yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan secara sah (akuntabel), baik dari segi formil maupun materiil.³⁴

2.6. Batasan Kehati-hatian Notaris

Penerapan prinsip kehati-hatian oleh Notaris bukan sekadar formalitas administratif, melainkan rangkaian prosedur perlindungan hukum yang bersifat preventif. Hal ini bertujuan untuk menjaga integritas akta otentik serta melindungi Notaris dari risiko sanksi jabatan atau tuntutan hukum.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan :

a) Verifikasi Dokumen

Implementasi prinsip kehati-hatian (*precautionary principle*) oleh Notaris dalam proses verifikasi dokumen bukan sekadar formalitas

³⁴ Yaafi Nur Muza, “Peran Dan Akibat Hukum Bagi Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Di Buat” (Undergraduate, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024), <https://Repository.Unissula.Ac.Id/35189/>.

administratif, melainkan kewajiban yuridis fundamental untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak. Berdasarkan pemikiran **Habib Adjie (2009)** dalam bukunya *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*³⁵, Notaris memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya tidak mengandung keterangan palsu yang dapat memicu pembatalan akta di kemudian hari. Tahap pertama dalam proses ini adalah Validasi Alat Bukti, di mana Notaris secara aktif harus melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan dokumen pendukung seperti sertifikat tanah, akta kelahiran, atau dokumen korporasi. Hal ini sejalan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang mewajibkan Notaris bertindak saksama. Validasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa dokumen yang diserahkan bukan merupakan hasil manipulasi atau pemalsuan yang dapat menjerat Notaris dalam pusaran tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam KUHP.

Selanjutnya, Notaris wajib melakukan **Pemeriksaan Fakta** secara mendalam terhadap relevansi substansi yang akan dituangkan ke dalam akta. Menurut **Salim HS (2016)** dalam *Teknik Pembuatan Akta Satu*³⁶, Notaris tidak boleh bersikap pasif atau sekadar menjadi "tukang ketik" atas keinginan para penghadap. Notaris harus

³⁵ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris: Sebagai Pejabat Publik / Habib Adjie*, 1 ed. (Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008).

³⁶ "Teknik Pembuatan Akta Satu - Salim HS," *Rajagrafindo Persada*, t.t., diakses 24 Januari 2026, <https://www.rajagrafindo.co.id/produk/teknik-pembuatan-akta-satu/>.

menelaah apakah peristiwa hukum yang dilaporkan benar-benar terjadi dan memiliki landasan hukum yang kuat. Proses ini beririsan langsung dengan **Identifikasi Penghadap**, sebuah tahapan krusial untuk memastikan kapasitas dan kecakapan hukum (*legal capacity*) para pihak. Notaris harus memverifikasi identitas berdasarkan dokumen kependudukan resmi (KTP/Paspor) guna mencegah terjadinya *error in persona*. Kegagalan Notaris dalam mengidentifikasi penghadap secara akurat dapat menyebabkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan atau bahkan batal demi hukum jika terbukti ada unsur penipuan identitas. Akhirnya, seluruh proses verifikasi tersebut bermuara pada pencapaian **Kebenaran Formal**. Berbeda dengan hakim yang mencari kebenaran materiil, Notaris bertugas mengonstruksikan kebenaran formal berdasarkan dokumen dan pernyataan yang disampaikan di hadapannya. Namun, kebenaran formal ini tetap harus didasarkan pada itikad baik dan prosedur yang benar.³⁷

Dalam Buku hukum karya **Tan Thong Kie (2007)** yang berjudul *Studi Notariat*³⁸, ditegaskan bahwa akta autentik memberikan bukti yang lengkap kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Oleh karena itu, jika Notaris telah menjalankan seluruh tahapan verifikasi dokumen

³⁷ Fikri Ariesta Rahman, "Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap," *Jurnal Lex Renaissance* (Yogyakarta) 3, no. 2 (2018).

³⁸ Thong Kie Tan, *Studi notariat, beberapa mata pelajaran: dan, Serba-serbi praktek notaris* (Ichtiar Baru van Hoeve, 2007).

dan identifikasi secara saksama namun tetap terjadi pemberian keterangan palsu oleh penghadap, maka tanggung jawab hukum secara material berada pada pihak penghadap, selama Notaris dapat membuktikan bahwa ia telah menerapkan prinsip kehati-hatian secara maksimal sesuai dengan standar operasional prosedur yang berlaku dalam jabatan Notaris.

b) Hubungan Hukum

Notaris sebagai pejabat publik memiliki peran dalam membangun hubungan hukum antara pihak-pihak yang bertransaksi. Kehati-hatian notaris dalam konteks hubungan hukum mencakup kewajiban untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat memahami hak dan kewajiban mereka secara lengkap serta tidak ada pihak yang dirugikan karena ketidaktahuan atau kesalahan informasi. Notaris wajib memverifikasi identitas, kapasitas hukum, dan kewenangan para pihak sebelum melakukan tindakan hukum apapun. Hal ini penting karena setiap tindakan yang dilakukan oleh notaris secara langsung menimbulkan konsekuensi hukum bagi pihak yang terlibat, dan kelalaian dalam memeriksa aspek-aspek ini dapat menimbulkan risiko hukum bagi notaris sendiri.

Notaris harus memastikan bahwa hubungan hukum yang tercipta melalui akta atau dokumen yang dibuatnya sah, adil, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Apabila terjadi perselisihan di kemudian hari, akta yang disusun oleh notaris akan

menjadi bukti autentik yang kuat, sehingga ketelitian awal sangat menentukan keabsahan dan kepastian hukum dari hubungan hukum tersebut. Notaris juga harus menjaga objektivitas dan netralitas, tidak berpihak kepada salah satu pihak yang dapat mempengaruhi keseimbangan hak dan kewajiban dalam hubungan hukum. Tingkat kehati-hatian ini juga mencakup kewajiban untuk memberikan penjelasan yang cukup mengenai dampak hukum dari tindakan yang akan dilakukan, sehingga semua pihak dapat membuat keputusan dengan kesadaran penuh.

Kegagalan dalam menjaga kehati-hatian pada tahap hubungan hukum dapat menimbulkan tanggung jawab perdata, pidana, maupun administratif terhadap notaris, termasuk klaim ganti rugi dari pihak yang dirugikan. Oleh karena itu menjaga hubungan hukum yang transparan, sah, dan seimbang merupakan aspek fundamental dari batasan kehati-hatian notaris yang harus dijalankan secara konsisten dalam setiap aktivitas profesinya.³⁹

c) **Proses Pembuatan Akta**

Kehati-hatian notaris dalam proses pembuatan akta merupakan salah satu aspek yang paling kritis dalam profesinya. Notaris tidak hanya bertugas menuliskan pernyataan pihak-pihak yang hadir, tetapi juga memastikan bahwa seluruh proses sesuai dengan ketentuan

³⁹ Daffa Fa'adillah, "Analisis Tinjauan Tentang Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Manajemen Indonesia* 1, no. 1 (2025): 19–30, <https://doi.org/10.63822/yzaa7h51>.

hukum yang berlaku. Dalam proses ini notaris harus meneliti kelengkapan dokumen, keabsahan identitas para pihak, serta memastikan bahwa isi akta tidak bertentangan dengan hukum atau kepentingan publik. Proses pembuatan akta dimulai dari tahap konsultasi dan pengumpulan dokumen hingga penulisan, pembacaan, dan penandatanganan akta oleh semua pihak di hadapan notaris.

Setiap langkah memerlukan kehati-hatian karena kesalahan sekecil apa pun dapat menimbulkan kerugian hukum bagi para pihak dan tanggung jawab bagi notaris. Notaris juga harus memperhatikan kejelasan redaksi akta, menghindari istilah ambigu, dan memastikan bahwa setiap pernyataan pihak tercatat dengan akurat. Notaris wajib memastikan bahwa pihak yang menandatangani akta bertindak dengan kesadaran penuh, tidak berada di bawah tekanan atau paksaan, serta memiliki kapasitas hukum yang sah untuk melakukan tindakan tersebut. Dalam hal ini notaris berperan sebagai pengawas netral dan penjamin keabsahan dokumen hukum, sehingga kehati-hatian yang tinggi menjadi syarat mutlak untuk menjaga kredibilitas dan integritas profesi.

Proses pembuatan akta yang tidak hati-hati dapat menimbulkan akta batal demi hukum atau dipersoalkan di pengadilan, yang secara langsung berdampak pada tanggung jawab perdata dan administrasi notaris. Oleh karena itu penerapan standar kehati-hatian dalam setiap tahapan pembuatan akta sangat penting

untuk menjamin kepastian hukum, melindungi hak para pihak, dan meminimalkan risiko yang mungkin timbul di kemudian hari.⁴⁰

d) Penyimpanan dan Kerahasiaan

Kehati-hatian notaris dalam penyimpanan dan kerahasiaan dokumen merupakan elemen esensial untuk menjaga kepercayaan publik terhadap profesi kenotariatan. Notaris wajib menyimpan akta dan dokumen terkait dengan aman serta memastikan bahwa akses terhadap dokumen tersebut terbatas hanya bagi pihak yang berhak. Penyimpanan yang tidak hati-hati dapat menimbulkan risiko kehilangan dokumen, pemalsuan, atau kebocoran informasi yang merugikan pihak terkait. Notaris harus mematuhi ketentuan yang diatur dalam undang-undang dan kode etik, termasuk menyimpan salinan akta dalam arsip fisik maupun digital yang terlindungi dari akses yang tidak sah.

Kerahasiaan dokumen juga merupakan bagian dari kehati-hatian notaris, di mana informasi yang diperoleh selama proses pembuatan akta tidak boleh disebarluaskan tanpa izin pihak yang berwenang, kecuali jika diminta oleh pengadilan atau pihak berwenang sesuai ketentuan hukum. Pelanggaran terhadap prinsip kerahasiaan dapat menimbulkan sanksi administratif, perdata, maupun pidana, sehingga notaris harus selalu memeriksa prosedur

⁴⁰ Wachyu Fadila Wiryawan, "Analisis Yuridis Terhadap Dugaan Pelanggaran Notaris Dalam UU Jabatan Notaris Dan Etika Profesi," *Syntax Idea* 7, no. 9 (2025): 1184–96, <https://doi.org/10.46799/syntaxidea.v7i9.13554>.

penyimpanan dan pengelolaan dokumen untuk memastikan keamanan dan kerahasiaan terjaga.

Notaris harus dapat menunjukkan bahwa setiap tindakan penyimpanan dan perlindungan dokumen dilakukan dengan standar profesional yang tinggi, sebagai bukti bahwa kehati-hatian dijalankan secara konsisten dan bertanggung jawab. Sehingga penyimpanan dan kerahasiaan bukan hanya kewajiban teknis, tetapi juga bagian dari tanggung jawab etis dan hukum notaris, yang secara langsung mempengaruhi kepercayaan publik serta kualitas layanan hukum yang diberikan.⁴¹

2.7. Verifikasi Dokumen

Verifikasi dokumen merupakan proses penting yang harus dilaksanakan dengan cermat oleh notaris sebagai bagian dari tanggung jawab profesionalnya. Verifikasi dokumen tidak hanya berfungsi untuk memastikan keaslian dokumen, tetapi juga untuk menjamin bahwa semua data dan pernyataan yang tercantum di dalamnya sah secara hukum dan dapat dipertanggungjawabkan. Proses ini menjadi fondasi utama dalam menciptakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris berkewajiban untuk meneliti keabsahan

⁴¹ Nurul Inayah Muchlisa Syarifudin, "Bentuk Perlindungan Dan Pertanggung-Jawaban Notaris Terhadap Kerahasiaan Isi Akta," *Sinergi : Jurnal Riset Ilmiah* 1, No. 11 (2024): 1095–105, <https://doi.org/10.62335/9t8h2565>.

identitas para pihak, dokumen pendukung, dan surat-surat yang menjadi dasar pembuatan akta, sehingga setiap tindakan hukum yang dilakukan memiliki kepastian hukum dan tidak menimbulkan risiko bagi para pihak maupun bagi dirinya sendiri. Kesalahan dalam verifikasi dokumen dapat menimbulkan konsekuensi hukum serius, termasuk akta yang batal demi hukum, tuntutan ganti rugi, atau sanksi administratif dan pidana. Oleh karena itu verifikasi dokumen merupakan elemen kritis yang menuntut ketelitian dan kehati-hatian tinggi dari seorang notaris.⁴²

Proses verifikasi dokumen mencakup beberapa tahap penting, dimulai dengan pemeriksaan formalitas dokumen. Notaris harus memastikan bahwa dokumen yang diserahkan lengkap, sah secara administratif, dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Misalnya dokumen harus memuat identitas yang jelas, tanda tangan yang sah, dan legalitas dari pihak berwenang jika diperlukan. Notaris juga perlu meneliti kesesuaian isi dokumen dengan fakta hukum yang berlaku. Hal ini penting karena dokumen yang tidak akurat atau memuat pernyataan yang tidak benar dapat menimbulkan risiko hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Notaris harus memiliki kemampuan untuk membedakan antara dokumen asli dan dokumen palsu, serta mampu menilai apakah dokumen tersebut memiliki kekuatan hukum yang memadai untuk dijadikan dasar pembuatan akta. Dalam hal ini ketelitian dan kecermatan

⁴² Indra Rachmadi Dan Nur Yahya, "Optimalisasi Notaris Dalam Memverifikasi Keterangan Dan Data Pendukung Untuk Pembuatan Akta Otentik," *Perspektif: Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan* 27, No. 1 (2022): 20–31, <https://doi.org/10.30742/Perspektif.V27i1.820>.

menjadi faktor kunci untuk menghindari potensi penyalahgunaan atau tindakan curang yang dapat merugikan semua pihak.

Verifikasi dokumen juga mencakup pengecekan legalitas dan keabsahan hukum dokumen tersebut. Notaris harus memastikan bahwa dokumen yang diajukan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk hukum perdata, hukum agraria, dan peraturan khusus yang terkait dengan objek atau transaksi yang sedang dilakukan. Jika dokumen terkait dengan kepemilikan properti, notaris wajib mengecek sertifikat tanah, izin, dan dokumen pendukung lainnya untuk memastikan bahwa pihak yang menyerahkan dokumen memiliki hak yang sah dan tidak ada sengketa hukum yang tersembunyi. Dalam hal dokumen bisnis atau kontrak, notaris juga perlu memastikan bahwa pernyataan dalam dokumen sesuai dengan hukum komersial dan tidak merugikan pihak lain. Verifikasi semacam ini tidak hanya menjaga kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga melindungi notaris dari potensi tanggung jawab hukum akibat kelalaian atau kesalahan dalam menilai dokumen.

Proses verifikasi dokumen juga berkaitan erat dengan prinsip kehati-hatian dan tanggung jawab fidusia notaris terhadap pihak-pihak yang terlibat. Notaris tidak diperbolehkan mengabaikan keraguan mengenai keaslian atau validitas dokumen. Jika terdapat ketidaksesuaian atau keraguan, notaris wajib melakukan klarifikasi, meminta dokumen tambahan, atau menolak untuk melanjutkan pembuatan akta hingga keabsahan dokumen dapat dipastikan. Langkah ini bukan hanya untuk melindungi para pihak dari risiko hukum, tetapi

juga untuk melindungi notaris sendiri dari potensi sanksi perdata, pidana, atau administratif. Sehingga verifikasi dokumen menjadi alat preventif yang sangat penting dalam praktik kenotariatan, memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.⁴³

Notaris harus mencatat setiap langkah yang diambil dalam memeriksa dokumen, termasuk pengecekan identitas, validitas dokumen, dan langkah-langkah klarifikasi yang dilakukan. Catatan ini menjadi bukti bahwa notaris telah melaksanakan tugasnya dengan kehati-hatian dan sesuai standar profesi. Jika di kemudian hari muncul sengketa atau klaim dari pihak terkait, catatan verifikasi dokumen ini akan menjadi referensi penting dalam membuktikan bahwa notaris telah melaksanakan kewajibannya secara profesional. Prosedur ini juga memperkuat integritas notaris, menunjukkan bahwa akta yang dibuat benar-benar berdasarkan dokumen yang sah, lengkap, dan telah diperiksa secara menyeluruh.

Verifikasi dokumen merupakan fondasi dari seluruh praktik kenotariatan. Proses ini mencakup pemeriksaan formalitas, pengecekan keabsahan hukum, kehati-hatian dalam menilai dokumen, serta pencatatan yang rapi dan sistematis. Notaris yang melaksanakan verifikasi dokumen dengan cermat tidak hanya memastikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga meminimalkan risiko hukum terhadap dirinya sendiri. Dalam hukum perdata, pidana, dan administratif, verifikasi dokumen yang teliti menjadi syarat mutlak

⁴³ Eva Dwijayanti, "Analisa Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta Untuk Menghindari Terjadinya Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Keterangan Waris (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 121/Pid/2017/Pt.Dki)" (Masters, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024), <https://Repository.Unissula.Ac.Id/38718/>.

bagi setiap akta autentik agar memiliki kekuatan hukum yang sah, serta memberikan perlindungan maksimal bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi atau tindakan hukum yang dicatat oleh notaris. Sehingga verifikasi dokumen bukan sekadar prosedur formal, tetapi merupakan bagian dari tanggung jawab profesional dan etika yang harus dijalankan dengan penuh kehati-hatian dan integritas.

2.8. Penyimpanan Atau Kerahasiaan

Penyimpanan dan kerahasiaan dokumen merupakan salah satu tanggung jawab paling fundamental bagi seorang notaris, mengingat profesi ini mengelola informasi yang memiliki kekuatan hukum dan nilai strategis bagi para pihak yang terlibat. Notaris berkewajiban untuk menjaga dokumen yang dibuat maupun diterima dengan tingkat kehati-hatian yang tinggi, baik secara fisik maupun elektronik, sehingga akses terhadap dokumen tersebut hanya terbatas bagi pihak-pihak yang berhak atau sesuai dengan ketentuan hukum. Aspek penyimpanan mencakup tata kelola dokumen akta asli, salinan, serta seluruh catatan pendukung yang menjadi dasar pembuatan akta. Setiap dokumen harus disimpan dalam kondisi yang aman dari risiko kehilangan, kerusakan, maupun pencurian, karena kelalaian dalam penyimpanan dapat menimbulkan dampak hukum yang serius bagi notaris maupun pihak terkait. Notaris juga harus memastikan sistem arsipnya rapi, terdokumentasi dengan baik, dan mudah dilacak ketika diperlukan untuk kepentingan pembuktian di kemudian hari.⁴⁴

⁴⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung : PT Refika Aditama, 2018). hlm, 67

Kerahasiaan dokumen merupakan aspek yang tidak dapat dipisahkan dari kewajiban penyimpanan. Informasi yang diperoleh notaris dalam menjalankan tugasnya, baik berupa data pribadi, keuangan, maupun transaksi hukum, harus dijaga kerahasiaannya. Notaris dilarang membocorkan atau menggunakan informasi tersebut untuk kepentingan pribadi atau pihak ketiga yang tidak berwenang hal ini berdasarkan Pasal 4 ayat (2) UUN bahwa sebelum menjalankan tugasnya notaris diminta untuk mengucapkan sumpah yang berisi bahwa notaris akan menjalankan jabatannya secara amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak (sama dengan hal nya di Pasal 16 ayat (1) huruf a) selanjutnya notaris juga berjanji akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatannya. Selanjutnya diatur juga pada Pasal 443 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2023 tentang KUHP yang menyebutkan bahwa setiap orang yang membuka rahasia yang wajib disimpan karena jabatan, profesi atau tugas yang diberikan oleh instansi pemerintah baik rahasia yang sekarang maupun yang lampau, akan dipidana penjara paling lama 1 (satu) tahun, hal ini berlaku juga pada notaris yang termasuk ke dalam pejabat hukum. Pelanggaran terhadap prinsip kerahasiaan dapat mengakibatkan sanksi perdata, pidana, maupun administratif, tergantung pada dampak yang ditimbulkan. Oleh karena itu penerapan prosedur keamanan yang ketat, baik melalui penguncian fisik, penggunaan arsip digital terenkripsi, maupun pembatasan akses hanya kepada staf yang berwenang, menjadi bagian dari kehati-hatian notaris dalam menjaga kerahasiaan dokumen.

Notaris harus memperhatikan prosedur hukum terkait penyimpanan dan kerahasiaan dokumen, termasuk jangka waktu penyimpanan yang diatur oleh undang-undang dan kode etik profesi. Dokumen yang sudah tidak diperlukan untuk kegiatan hukum tertentu harus tetap disimpan sesuai ketentuan untuk kepentingan arsip dan pembuktian di masa depan. Notaris sering berhadapan dengan dokumen yang sensitif, seperti akta perjanjian jual beli, hibah, wasiat, atau dokumen perusahaan. Oleh karena itu setiap dokumen yang masuk ke kantor notaris harus segera dicatat, disusun, dan diamankan untuk mengurangi risiko kesalahan atau kebocoran informasi. Kesalahan atau kelalaian dalam pengelolaan dokumen dapat menimbulkan tuntutan hukum dari pihak yang dirugikan, sehingga notaris harus selalu mengedepankan prinsip kehati-hatian dan integritas dalam menjalankan kewajiban ini.

Kerahasiaan juga menuntut notaris untuk bersikap netral dan profesional dalam menangani dokumen, tanpa memihak kepada salah satu pihak, serta memastikan bahwa akses informasi hanya diberikan jika memang ada dasar hukum yang jelas atau permintaan dari pihak yang berwenang, misalnya pengadilan atau instansi pemerintah. Penyimpanan dokumen elektronik menjadi tantangan tambahan, karena notaris harus menerapkan teknologi keamanan informasi yang memadai untuk mencegah peretasan, kehilangan data, atau manipulasi dokumen. Oleh karena itu penyimpanan dan kerahasiaan

tidak hanya menjadi kewajiban hukum, tetapi juga tanggung jawab etis yang mencerminkan kredibilitas dan profesionalisme notaris.⁴⁵

Penyimpanan dan kerahasiaan dokumen merupakan bagian integral dari praktik kenotariatan yang menuntut kehati-hatian tinggi. Notaris yang berhasil menjaga dokumen dengan aman dan rahasia tidak hanya melindungi kepentingan pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga memperkuat kepercayaan publik terhadap profesi notaris. Dengan penerapan prosedur yang konsisten dan mematuhi ketentuan hukum, penyimpanan dan kerahasiaan dokumen menjadi instrumen utama untuk memastikan integritas akta dan kualitas layanan hukum yang profesional, serta meminimalkan risiko hukum bagi semua pihak.

2.9. Larangan Penolakan Membuat Akta

Larangan bagi notaris untuk menolak pembuatan akta merupakan prinsip dasar dalam praktik kenotariatan yang diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris beserta perubahannya melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Prinsip ini menegaskan bahwa notaris memiliki kewajiban untuk melayani setiap permohonan pembuatan akta yang diajukan oleh pihak yang memenuhi persyaratan hukum. Larangan penolakan ini bukan sekadar ketentuan formal, tetapi memiliki dasar etis dan hukum yang kuat, karena notaris bertindak sebagai pejabat publik yang menjamin kepastian hukum, keabsahan dokumen, dan perlindungan hak para pihak. Penolakan yang tidak berdasar dapat menimbulkan ketidakadilan,

⁴⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta : PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007). hlm, 87

kerugian bagi pihak yang membutuhkan akta, dan bahkan dapat menimbulkan sanksi terhadap notaris yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap notaris harus memahami bahwa menolak pembuatan akta tanpa alasan yang sah merupakan pelanggaran terhadap kode etik profesi dan kewajiban hukumnya.

Dasar hukum dari larangan penolakan ini menekankan bahwa notaris tidak boleh menolak pembuatan akta selama permohonan tersebut memenuhi persyaratan formal dan substansial yang ditentukan oleh undang-undang. Persyaratan formal meliputi identitas pihak yang jelas, kelengkapan dokumen pendukung, serta kapasitas hukum pihak yang bersangkutan untuk melakukan tindakan hukum. Persyaratan substansial mencakup kepatuhan terhadap hukum materiil, seperti tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, tidak melanggar ketertiban umum, serta tidak merugikan pihak lain secara ilegal. Dengan memenuhi kedua persyaratan ini notaris wajib melanjutkan proses pembuatan akta, kecuali terdapat kondisi yang diatur secara eksplisit oleh hukum yang membolehkan penolakan, seperti dokumen yang jelas-jelas palsu atau tindakan yang bertentangan dengan hukum. Hal ini memastikan bahwa notaris tetap netral, objektif, dan profesional, serta tidak menggunakan wewenangnya untuk kepentingan pribadi atau salah satu pihak secara sepihak.⁴⁶

Larangan penolakan juga berkaitan erat dengan tanggung jawab notaris dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi dan menjadi alat

⁴⁶ Ivo Dewi Kumalawati, *Hukum Kenotariatan Karakteristik Minuta Akta Notaris sebagai Arsip Negara* (IAKSANG PUSTAKA, 2021).

penting bagi para pihak untuk mengamankan hak dan kepentingan mereka. Jika notaris menolak pembuatan akta tanpa alasan yang sah, pihak yang memerlukan akta dapat kehilangan perlindungan hukum yang seharusnya mereka dapatkan. Penolakan yang tidak berdasar juga merusak citra profesi notaris, mengurangi kepercayaan publik, dan berpotensi menimbulkan konflik hukum. Oleh karena itu notaris dituntut untuk menempatkan kepentingan hukum dan hak para pihak di atas kepentingan pribadi ketika memutuskan apakah akan melaksanakan permintaan pembuatan akta.

Proses pengambilan keputusan untuk menolak atau menerima permohonan pembuatan akta harus didasarkan pada pertimbangan objektif dan bukti yang jelas. Notaris wajib meneliti dokumen dan data pendukung, memastikan identitas dan kapasitas pihak, serta menilai apakah permohonan tersebut memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Jika ada keraguan mengenai keabsahan dokumen atau tujuan permintaan akta, notaris harus melakukan klarifikasi, meminta dokumen tambahan, atau menunda sementara pembuatan akta hingga keabsahan dapat dipastikan. Penolakan hanya dapat dilakukan jika ada dasar hukum yang jelas, misalnya dokumen yang palsu, tindakan yang melanggar hukum, atau permohonan yang tidak sesuai dengan kapasitas hukum pihak yang bersangkutan. Hal ini menunjukkan bahwa larangan penolakan tidak absolut, tetapi bersyarat dan selalu diikat oleh prinsip kehati-hatian, integritas, dan kepatuhan hukum.⁴⁷

⁴⁷ Dr H. Bachrudin M.Kn S. H., *Hukum Kenotariatan, Perlindungan Hukum Dan Jaminan Bagi Nota* (Thema Publishing, 2021).

Larangan bagi notaris untuk menolak pembuatan akta merupakan aspek krusial dalam praktik kenotariatan yang menjamin kepastian hukum, perlindungan hak, dan profesionalisme pejabat publik. Prinsip ini menekankan bahwa setiap permintaan pembuatan akta harus dilayani selama memenuhi persyaratan hukum formal dan substansial, sambil tetap menegakkan kehati-hatian dan integritas. Sehingga notaris berperan sebagai penjaga legalitas, netralitas, dan keamanan dokumen hukum, yang memastikan akta yang dibuat sah, dapat dipertanggungjawabkan, dan memberikan perlindungan hukum maksimal bagi pihak yang terlibat, sekaligus meminimalkan risiko hukum bagi dirinya sendiri. Larangan penolakan yang diterapkan dengan tepat mencerminkan komitmen notaris terhadap hukum, etika profesi, dan kepastian hukum yang menjadi fondasi utama praktik kenotariatan di Indonesia.

2.10. Keberlakuan Surat Kuasa Bawah Tangan

Keberlakuan surat kuasa bawah tangan merupakan salah satu aspek dalam hukum perdata yang menyangkut hubungan hukum antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Surat kuasa bawah tangan adalah dokumen yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak pemberi kuasa tanpa keterlibatan notaris atau pejabat umum lainnya, namun tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat formal dan materiil yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Surat kuasa ini digunakan untuk memberikan wewenang kepada pihak lain melakukan tindakan hukum tertentu atas nama pemberi kuasa. Keabsahan dan keberlakuan surat kuasa bawah tangan bergantung pada kejelasan identitas para pihak, isi kuasa yang jelas dan spesifik, serta kesesuaian dengan ketentuan

hukum yang berlaku. Meskipun dibuat secara sederhana tanpa akta notaris, surat kuasa bawah tangan tetap menjadi alat hukum yang sah apabila memenuhi unsur persetujuan, kapasitas hukum pihak yang memberi kuasa, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum atau peraturan perundang-undangan.⁴⁸

Syarat formal mencakup penulisan dokumen secara tertulis, tanda tangan pemberi kuasa, serta identitas yang jelas dari pemberi dan penerima kuasa. Syarat ini menjadi dasar agar dokumen dapat diterima secara hukum dan dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi sengketa di kemudian hari. Syarat materiil mencakup ketentuan bahwa kuasa harus diberikan secara sukarela tanpa paksaan, isi kuasa harus jelas mengenai jenis tindakan hukum yang dikuasakan, serta tujuan pemberian kuasa harus sah menurut hukum. Apabila salah satu syarat ini tidak terpenuhi, keberlakuan surat kuasa dapat dipertanyakan atau bahkan dinyatakan batal demi hukum. Dalam hal ini kejelasan isi kuasa sangat penting untuk membatasi ruang lingkup kewenangan penerima kuasa agar tidak menimbulkan penyalahgunaan atau konflik kepentingan.

Keberlakuan surat kuasa bawah tangan juga terkait erat dengan prinsip itikad baik dan perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat. Penerima kuasa bertindak sebagai wakil hukum pemberi kuasa dan memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan kuasa sesuai dengan instruksi dan maksud pemberi kuasa. Jika penerima kuasa bertindak di luar kewenangan yang diberikan, pemberi

⁴⁸ Raja Indo Sinaga, "Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Menurut Hukum Perdata," *Lex Privatum* 10, No. 5 (2022), <https://ejournal.unsrat.ac.id/V3/Index.php/Lexprivatum/Article/View/42830>.

kuasa dapat menolak atau menuntut pertanggungjawaban hukum. Oleh karena itu meskipun surat kuasa dibuat tanpa akta notaris, peran notaris atau saksi dalam memberikan penjelasan atau verifikasi dapat meningkatkan kepastian hukum. Proses verifikasi ini penting, terutama untuk transaksi yang memiliki risiko hukum tinggi atau nilai ekonomis besar, sehingga surat kuasa bawah tangan tetap aman digunakan sebagai alat bukti di pengadilan.⁴⁹

Keberlakuan surat kuasa bawah tangan tidak menutup kemungkinan adanya sengketa hukum terkait interpretasi isi kuasa. Ketidakjelasan redaksi atau ambigu dalam isi kuasa dapat memunculkan perbedaan pemahaman antara pihak pemberi dan penerima kuasa, sehingga menimbulkan potensi litigasi. Oleh sebab itu meskipun dokumen ini bersifat sederhana, tata bahasa dan formulasi kalimat harus dibuat sejelas mungkin agar maksud pemberian kuasa tidak menimbulkan keraguan. Kejelasan ini menjadi sangat penting ketika surat kuasa digunakan untuk melakukan tindakan hukum yang memerlukan pembuktian formal di pengadilan, seperti pengurusan hak kepemilikan, penandatanganan kontrak penting, atau tindakan perdata lainnya. Surat kuasa yang jelas, lengkap, dan sah akan memberikan kepastian hukum serta perlindungan maksimal bagi kedua belah pihak.

Keberlakuan surat kuasa bawah tangan menekankan keseimbangan antara kemudahan prosedural dan kepastian hukum. Surat kuasa ini tetap sah dan dapat dipertanggungjawabkan sepanjang memenuhi persyaratan formal dan materiil,

⁴⁹ Steviyanti Veronica Mongdong, "Eksistensi Surat Kuasa Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Kuiperdata," *Lex Privatum* 5, No. 5 (2017), <https://Ejournal.Unsrat.Ac.Id/V3/Index.Php/Lexprivatum/Article/View/17045>.

mencerminkan itikad baik, serta digunakan sesuai dengan tujuan dan instruksi pemberi kuasa. Meskipun tidak dibuat dalam bentuk akta notaris, surat kuasa bawah tangan memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti, dengan catatan bahwa identitas pihak jelas, isi kuasa rinci, dan tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa sesuai dengan kewenangan yang diberikan. Oleh karena itu surat kuasa bawah tangan tetap menjadi instrumen hukum yang praktis dan efektif, selama dikelola dengan kehati-hatian dan kesadaran akan tanggung jawab hukum masing-masing pihak.

Sebenarnya tidak ditemukan peraturan perundang-undangan atau peraturan lainnya yang mengatur mengenai penggunaan kuasa yang harus di buat dalam bentuk notariil namun agar bisa menjaga prinsip kehati-hatian baik untuk diri sendiri maupun penghadap khususnya untuk melakukan tindakan hukum seperti melakukan jual beli rumah, membeli rumah (suami-istri), mendirikan sebuah Perusahaan atau Perseroan Komanditer Notaris meminta penghadap untuk bisa membuat kuasa yang di notariil kan bukan hanya sekedar di bawah tangan yang memiliki kekuatan hukum sampai dengan surat tersebut digugat di depan pengadilan. Berbeda dengan surat kuasa yang dibuat dalam bentuk notariil memiliki kekuatan hukum yang kuat karena di buat serta dibacakan oleh Notaris di depan penghadap atau lebih.

Notaris seringkali dianggap berlebihan dalam menolak surat kuasa di bawah tangan khususnya dalam hal pengalihan hak kebendaan pada saat pembuatan akta PPJB karena dianggap tindakan yang kaku dan terlalu berorientasi terhadap peraturan. Namun di balik hal tersebut secara yuridis penolakan tersebut sebagai

penegasan terhadap prinsip kehati-hatian yang sangat krusial. Notaris memiliki tanggung jawab moral dan hukum yang sangat besar untuk bisa memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Apabila Notaris menerima kuasa dibawah tangan dokumen tersebut tidak bisa menjamin kepastian waktu, kebenaran tanda tangan penghadap atau lebih serta identitas para pihak yang tercantum di dalam surat kuasa tersebut dan apabila dikemudian hari surat kuasa tersebut cacat kehendak maka AJB (dibuat berdasarkan PPJB) yang lahir akan rentan batal demi hukum.

Ketegasan notaris dalam menolak surat kuasa dibawah tangan untuk perbuatan hukum yang bersifat pengalihan hak merupakan bentuk untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian. Pada kacamata hukum notaris bukanlah “tukang ketik” dokumen melainkan penjaga pintu gerbang kepastian hukum jika pintu ini di buka dengan kunci yang rapuh (Surat kuasa dibawah tangan) maka seluruh bangunan hukum tersebut akan terancam runtuh seluruhnya. Berdasarkan hal tersebut di atas beban kehati-hatian memiliki 2 (dua) resiko yaitu :

- **Resiko Rendah** : urusan yang bersifat administrasi seperti mengirimkan berkas atau melakukan perubahan data yang tidak akan mengubah struktur fundamental maka surat dibawah tangan dianggap bisa memadai karena dampak kerugiannya terbatas;
- **Resiko Tinggi** : Ketika objek nya merupakan pengalihan hak kebendaan milik yang bersifat permanen maka notaris wajib melacak garis orisinalitas kehendak yang mengalihkan tanpa adanya kehadiran fisik dan verifikasi (Cek KTP, Verifikasi KTP melalui alat dan tandatangan) notaris tidak memiliki cara lain

untuk menjamin bahwa pemberi kuasa benar-benar sadar, cakap dan setuju untuk melepaskan hak kebendaannya kepada orang lain.

Dokumen di bawah tangan memiliki risiko hukum yang tinggi untuk disangkal sehingga kekuatannya sebagai alat bukti sangat terbatas apabila terjadi sengketa dikemudian hari.⁵⁰ Hal ini disebabkan karena surat kuasa di bawah tangan tidak memiliki kepastian *locus* dan *tempus*, lalu akan adanya beban pembuktian terbalik berdasarkan Pasal 1870 KUHPdata yang menyebutkan bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna berbeda dengan surat kuasa di bawah tangan yang bisa disangkal oleh pemberi kuasa yang mengakibatkan beban pembuktian bahwa dokumen tersebut asli justru akan jatuh pada pihak yang menggunakan dokumen tersebut untuk melakukan tindakan hukum termasuk notaris yang mengadopsinya ke dalam akta dan Notaris akan dianggap lalai dalam menjalankan jabatannya.

Tidak ada satu pasal pun yang mengatur secara eksplisit mengenai larangan menggunakan surat kuasa di bawah tangan untuk kuasa menjual namun kewajiban ini muncul secara organik dari beberapa pasal peraturan yaitu:

- a) **Pasal 15 ayat (1) UUJN** : Notaris memiliki tugas untuk menjamin otensitas sebuah akta yang dikeluarkan. Menggunakan dasar yang tidak otentik / surat di bawah tangan untuk membuat produk otentik merupakan kontradiksi yang bisa melemahkan kekuatan akta tersebut dikemudian hari.

⁵⁰ mongdong, "Eksistensi Surat Kuasa Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Kuhperdata."

- b) **Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN** : Bahwa Notaris harus bertindak ‘**Saksama**’ yang merupakan masih satu pemahaman dengan kehati-hatian. Dalam konteks pengalihan hak, saksama merupakan tindakan notaris untuk memastikan kehendak para pihak tidak dipalsukan.
- c) **Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN** : Notaris memiliki hak prerogatif untuk bisa menolak memberikan jasa jika merasa ada ketidakcocokan baik secara identitas atau adanya potensi cacat kehendak.

