

Analisis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah

Ayuning Dyah Shavitri ^{a, 1*}, Ana Silviana ^{a, 2}

^a Universitas Diponegoro, Indonesia

¹ ayuningshavitri@gmail.com*

*korespondensi penulis

Informasi artikel

Received: 21 Juni 2025;

Revised: 6 Juli 2025;

Accepted: 17 Juli 2025.

Kata-kata kunci:

Notaris;

Akta Kuasa Menjual;

Tanggung Jawab Hukum.

: ABSTRAK

Notaris diwajibkan memiliki tanggung jawab hukum untuk menyusun akta kuasa untuk penjualan, terutama jika pihak yang diberi kuasa menggunakan akta tersebut secara tidak semestinya untuk mengalihkan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik sah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji peran notaris dalam kasus-kasus di mana akta kuasa disalahgunakan untuk mengalihkan hak atas tanah. Untuk menyelidiki hukum positif, penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian yuridis normatif, yang melibatkan analisis terhadap undang-undang dan peraturan yang relevan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan topik yang diteliti. Berdasarkan temuan studi, notaris dapat menghadapi sanksi administratif yang berkisar dari peringatan hingga pencabutan izin. Sementara itu, notaris dapat dijerat dengan tuntutan pidana berdasarkan Pasal 263 dan 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana jika terbukti bahwa akta tersebut mengandung pemalsuan atau informasi palsu. Kesimpulannya, notaris memainkan peran yang sangat penting dan secara hukum diwajibkan untuk menyiapkan akta kuasa, terutama dalam kasus di mana kuasa tersebut disalahgunakan untuk mengalihkan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik sahnya.

Keywords:

Notary;

Power of Attorney to Sell;

Legal Responsibility.

ABSTRACT

Analysis of Notary Responsibility for Misuse of Power of Attorney to Sell in Land Rights Transfer. Notaries bear significant legal responsibility in drafting powers of attorney to sell, particularly when such documents are misused by the authorized party to transfer land rights without the rightful owner's knowledge. This study aims to analyze the legal accountability of notaries in cases involving the misuse of a power of attorney in land right transfers. The research adopts a normative juridical method, focusing on the analysis of positive legal norms by examining relevant legislation, legal doctrines, and court decisions related to the issue. The findings indicate that, from an administrative perspective, notaries may be subject to sanctions ranging from formal warnings to revocation of their license. In terms of criminal liability, if forgery or false statements within the deed are proven, notaries may be prosecuted under Articles 263 and 266 of the Indonesian Criminal Code (KUHP). It can thus be concluded that notaries carry substantial legal obligations in preparing powers of attorney to sell, especially in situations where the authority is abused to transfer land rights without the lawful owner's consent.

Copyright © 2025 (Ayuning Dyah Shavitri & Ana Silviana). All Right Reserved

How to Cite : Shavitri, A. D., & Silviana, A. (2025). Analisis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penyalahgunaan Akta Kuasa Menjual Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah. *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 5(4), 729–744. <https://doi.org/10.56393/nomos.v5i4.3388>



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/). Allows readers to read, download, copy, distribute, print, search, or link to the full texts of its articles and allow readers to use them for any other lawful purpose. The journal hold the copyright.

Pendahuluan

Notaris memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum dalam berbagai transaksi, termasuk dalam hal pengalihan hak atas tanah (Simarsoit, 2023). Salah satu instrumen hukum yang sering digunakan dalam transaksi pertanahan adalah akta kuasa menjual (Sarapi et al., 2024). Akta ini dibuat oleh notaris berdasarkan permintaan pihak yang memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan penjualan tanah atas namanya (Mulyani et al., 2024). Namun, dalam praktiknya, tidak jarang akta kuasa menjual disalahgunakan oleh penerima kuasa untuk melakukan pengalihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan atau persetujuan pemilik sah (Hutama & Priyono, 2023). Penyalahgunaan ini menimbulkan berbagai permasalahan hukum, terutama yang berkaitan dengan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta tersebut (Kwang, V. C., & Ridwan, 2024).

Akta kuasa menjual merupakan bentuk perjanjian yang memberikan kewenangan kepada pihak tertentu untuk menjual tanah yang bukan atas namanya sendiri (Agustini & Putrijanti, 2025). Dalam hal ini, notaris berperan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sempurna (Zalfa et al., 2024). Namun, tidak jarang akta ini menjadi instrumen penyalahgunaan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, baik karena adanya itikad buruk dari penerima kuasa maupun karena kelalaian dari notaris dalam memverifikasi identitas dan legalitas transaksi tersebut (Junianto & Hendriani, 2022). Permasalahan ini dapat menimbulkan sengketa hukum yang kompleks, baik antara pemilik tanah, penerima kuasa, maupun notaris yang membuat akta tersebut (Saputro & Huda, 2024). Permasalahan utama dalam kasus penyalahgunaan akta kuasa menjual adalah bagaimana tanggung jawab notaris jika akta tersebut digunakan untuk tindakan yang merugikan pihak lain. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) mengatur bahwa notaris bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya, tetapi dalam kondisi tertentu, tanggung jawab notaris dapat menjadi bahan perdebatan, terutama jika notaris telah menjalankan tugasnya sesuai prosedur yang berlaku. Namun, dalam beberapa kasus, terdapat indikasi bahwa notaris lalai dalam melakukan verifikasi dokumen atau tidak memastikan adanya kesepakatan yang sah dari pihak yang memberikan kuasa, yang pada akhirnya menimbulkan masalah hukum (Wijaya et al., 2023).

Salah satu bentuk penyalahgunaan yang sering terjadi adalah ketika penerima kuasa menggunakan akta tersebut untuk menjual tanah tanpa sepengetahuan pemilik asli atau menggunakan data palsu untuk kepentingan pribadi (Nur Khoirunnisa, 2024). Hal ini dapat menyebabkan peralihan hak yang tidak sah dan menimbulkan sengketa di kemudian hari (Edi Suranta Sembiring, 2024). Dalam beberapa kasus, pemilik tanah yang merasa dirugikan dapat menggugat penerima kuasa serta notaris yang membuat akta tersebut atas dugaan kelalaian atau keterlibatan dalam tindakan yang merugikan mereka (Oktamiarsa & Andraini, 2024). Oleh karena itu, menjadi penting untuk mengkaji lebih dalam bagaimana tanggung jawab notaris dalam situasi seperti ini, serta langkah-langkah yang dapat dilakukan untuk menghindari penyalahgunaan tersebut.

Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta kuasa menjual dapat dilihat dari tiga aspek utama, yaitu tanggung jawab secara perdata, pidana, dan administratif. Dari segi perdata, notaris dapat digugat oleh pihak yang dirugikan apabila terbukti bahwa akta yang dibuatnya menyebabkan kerugian. Gugatan ini biasanya didasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengenai perbuatan melawan hukum. Sementara dari aspek pidana, notaris dapat dikenakan sanksi jika terbukti berperan dalam pemalsuan dokumen atau melakukan tindakan yang mengarah pada penipuan. Sedangkan dalam aspek administratif, notaris dapat dikenai sanksi oleh Majelis Pengawas Notaris apabila terbukti melakukan kelalaian dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam beberapa putusan pengadilan, terlihat bahwa tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta kuasa menjual sering menjadi bahan perdebatan hukum (Chandra et al., 2024). Ada kasus di mana notaris dianggap tidak bertanggung jawab karena telah menjalankan prosedur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Simanullang & Iftitah, 2018). Namun, ada pula kasus di mana notaris dinyatakan

bersalah karena dianggap lalai dalam melakukan verifikasi dan tidak memastikan bahwa akta yang dibuatnya benar-benar mewakili kehendak pihak yang bersangkutan (Batubara, S.A., Tanwin, M.S., Yosephine, 2021). Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab notaris tidak bisa dilihat secara mutlak, tetapi harus dianalisis berdasarkan kasus per kasus. Selain itu, penting untuk melihat regulasi yang mengatur tentang pembuatan akta kuasa menjual dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat penyalahgunaan akta tersebut. Dalam praktiknya, notaris harus mengikuti berbagai aturan hukum, seperti UUNJ, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), serta kode etik notaris. Oleh karena itu, jika terjadi penyalahgunaan akta kuasa menjual, maka analisis hukum yang mendalam harus dilakukan untuk menentukan sejauh mana tanggung jawab notaris dalam kasus tersebut (Kusuma Wijaya et al., 2024).

Upaya pencegahan terhadap penyalahgunaan akta kuasa menjual sangat penting dilakukan. Notaris sebagai pejabat umum harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap proses pembuatan akta (Wahyudi Arifin et al., 2023). Hal ini dapat dilakukan dengan melakukan verifikasi dokumen yang lebih ketat, memastikan bahwa pihak yang memberikan kuasa benar-benar memahami konsekuensi hukumnya, serta mencatat dan menyimpan dokumen pendukung secara lebih rinci. Selain itu, edukasi kepada masyarakat mengenai risiko penggunaan akta kuasa menjual juga perlu ditingkatkan agar masyarakat tidak mudah terjebak dalam praktik yang merugikan mereka di kemudian hari (Azzahra, 2025). Sebagai bentuk mitigasi risiko, beberapa negara telah menerapkan kebijakan tambahan dalam pembuatan akta kuasa menjual, seperti kewajiban verifikasi dua tahap oleh notaris dan instansi terkait atau pemberlakuan batas waktu terhadap penggunaan akta kuasa menjual agar tidak digunakan secara sewenang-wenang. Implementasi kebijakan serupa di Indonesia dapat menjadi solusi untuk mengurangi potensi penyalahgunaan akta kuasa menjual dalam transaksi pertanahan (Aditama, P. N. 2017).

Penelitian yang dilakukan oleh (Anggraini et al., 2023) mengemukakan bahwa notaris Ketut Neli Asih hanya dapat dikenakan sanksi administratif yang didasarkan pada prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Hal ini berarti notaris yang bersangkutan tidak dapat dituntut secara pidana karena ia sedang menjalankan tugasnya sebagai pejabat publik. Mengacu pada Pasal 378 junto Pasal 56 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, khususnya “Dengan Sengaja Memberikan Kesempatan atau Sarana Dalam Tindak Pidana Penipuan ” Panel Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Panel Hakim Pengadilan Banding telah memutuskan bahwa kegiatan notaris Ketut Neli Asih telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana. Sedangkan Majelis Hakim Mahkamah Agung yang mengadili pada peninjauan kembali berpendapat dan berkeyakinan bahwa dakwaan yang didakwa oleh Penuntut Umum benar dan terbukti, tetapi itu bukan merupakan tindak pidana, melainkan itu adalah persoalan administrasi.

Penelitian yang lain oleh (Kwang & Ridwan, 2024) yakni Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak menjatuhkan sanksi kepada Notaris dan Pejabat Pendaftaran Tanah (PPAT). Namun, tanggung jawab perdata berdasarkan prinsip kewajiban akibat kesalahan, administratif, dan pidana merupakan pertanggungjawaban yang dapat dituntut dari PPAT terkait Akta Pengalihan Hak Atas Tanah, yaitu jual beli yang dilakukan tanpa itikad baik. Dalam hal yang serupa, notaris dapat dituntut pertanggungjawabannya atas pembuatan surat kuasa jual yang mengandung unsur kuasa mutlak. Hal ini karena akta tersebut dibuat meskipun PPAT dan Notaris mengetahui bahwa para pihak memiliki niat buruk. Namun, karena PPAT tidak mengetahui adanya pelanggaran hukum atau niat jahat dari pihak-pihak yang membuat akta, mereka tidak dapat dituntut pertanggungjawaban jika mereka mentransfer hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli. Meskipun notaris dan PPAT bertanggung jawab atas keabsahan formal akta yang mereka buat, mereka juga dapat dituntut pertanggungjawaban secara materil jika mereka mengetahui adanya tindakan ilegal atau niat jahat pada saat membuat akta tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, kajian ini akan berfokus pada aspek hukum perdata, pidana, dan administratif yang mengatur tanggung jawab notaris serta menganalisis berbagai putusan pengadilan

yang berkaitan dengan kasus serupa. Oleh karena itu, diharapkan penelitian ini dapat memberikan saran bagi notaris untuk melaksanakan tugasnya dengan lebih teliti dan meningkatkan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat penyalahgunaan akta kuasa. Diharapkan penelitian ini dapat memperbaiki peraturan perundang-undangan dan meningkatkan prosedur hukum dalam penyusunan akta kuasa. Tugas notaris dalam menyusun akta kuasa yang disalahgunakan untuk mengalihkan hak atas tanah akan diteliti lebih lanjut dalam penelitian ini. Selain itu, tujuan penelitian ini adalah untuk meningkatkan kesadaran para notaris mengenai pentingnya menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab serta meningkatkan perlindungan hukum bagi masyarakat agar tidak mudah menjadi korban penyalahgunaan akta kuasa menjual dalam transaksi pertanahan (Ainayah, A., Lasmadi, S., & Rosmidah, R 2022).

Metode

Metodologi penelitian yang digunakan adalah metodologi yuridis normatif, yang melibatkan analisis dokumen hukum yang berisi aturan-aturan yang diterapkan untuk menyelesaikan masalah internal normatif. Untuk memahami lebih baik permasalahan yang diangkat dalam studi ini dan sejauh mana hukum Indonesia mengaturnya, pendekatan ini dimulai dengan mengkaji beberapa undang-undang dan peraturan yang relevan serta literatur terkait. Penggunaan standar hukum tertulis atau data sekunder menjadi fokus utama studi ini. Pendekatan konseptual, yaitu yang didasarkan pada gagasan dan perspektif ilmu hukum, merupakan metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Para peneliti mempertimbangkan gagasan yang mengarah pada pemahaman hukum, konsep, dan prinsip yang terkait dengan topik yang dibahas dengan menganalisis perspektif dan teori ilmu hukum. Selain itu, penulis menggunakan pendekatan yuridis, yaitu metode untuk meneliti dan mengevaluasi setiap peraturan undang-undang (*statute approach*), yang berkaitan dengan masalah hukum yang dibahas. Untuk mengumpulkan data dalam studi ini, penulis melakukan tinjauan pustaka, yang meliputi membaca, mengevaluasi, mencatat, meninjau, dan menilai secara kualitatif bahan-bahan perpustakaan yang relevan dengan topik hukum yang dibahas. Bahan hukum utama yang digunakan dalam studi ini adalah undang-undang dan peraturan yang relevan, seperti Undang-Undang Notaris.

Hasil dan pembahasan

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik serta berkewajiban menjalankan tugasnya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Salah satu tugasnya adalah membuat akta kuasa menjual, yang sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah. Akta kuasa menjual ini memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk menjual tanah atas nama pemilik. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi penyalahgunaan oleh penerima kuasa yang mengalihkan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik sah. Hal ini menimbulkan permasalahan hukum, terutama terkait tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta tersebut. Penyalahgunaan akta kuasa menjual dapat menimbulkan sengketa hukum antara pemilik tanah dengan penerima kuasa, serta menimbulkan pertanyaan terkait tanggung jawab notaris. Oleh karena itu, penting untuk memahami sejauh mana tanggung jawab notaris dalam kasus penyalahgunaan akta kuasa menjual serta sanksi hukum yang dapat dikenakan apabila terbukti adanya kelalaian atau pelanggaran hukum yang dilakukan notaris.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN, notaris berwenang membuat akta autentik, termasuk akta kuasa menjual. Akta autentik memiliki kekuatan hukum yang tinggi dan dapat menjadi alat bukti sempurna dalam pengadilan. Namun, dalam menjalankan tugasnya, notaris harus mematuhi kewajiban yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yang menyatakan bahwa notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak. Jika notaris tidak berhati-hati dalam menjalankan tugasnya sehingga akta yang dibuatnya menjadi alat untuk tindakan yang merugikan pemilik tanah, hal tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk kelalaian yang

berimplikasi hukum. Dalam hukum perdata, tanggung jawab seseorang yang melakukan perbuatan yang merugikan orang lain diatur dalam Pasal 1365 KUHP, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu untuk memberikan ganti rugi. Jika terbukti bahwa notaris lalai dalam melakukan verifikasi dokumen atau tidak memberikan penjelasan yang memadai mengenai risiko akta kuasa menjual kepada pemilik tanah, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata dan diwajibkan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan (Sarapi, V. V., Hutomo, P., & Ismed, M 2024).

Dalam hukum agraria, pengalihan hak atas tanah harus didasarkan pada kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Jika pemilik tanah tidak memberikan persetujuan atau bahkan tidak mengetahui adanya pengalihan tersebut, maka tindakan penerima kuasa dapat dianggap sebagai bentuk penyalahgunaan wewenang yang berimplikasi hukum. Notaris yang membuat akta kuasa menjual tanpa memperhatikan prinsip kehati-hatian dapat dianggap turut serta dalam pelanggaran hukum agraria. Selain itu, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa setiap pengalihan hak atas tanah harus disertai dengan bukti kepemilikan yang sah dan persetujuan dari pemilik tanah. Oleh karena itu, notaris yang membuat akta kuasa menjual wajib memastikan bahwa kuasa yang diberikan tidak disalahgunakan oleh penerima kuasa. Jika notaris tidak memverifikasi kebenaran dokumen dan niat dari pemberi kuasa, maka ia dapat dikenakan sanksi hukum.

Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam pembuatan akta autentik, termasuk akta kuasa menjual, yang sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, notaris wajib menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, jujur, mandiri, dan tidak berpihak. Namun, dalam praktiknya, terdapat banyak kasus di mana akta kuasa menjual disalahgunakan oleh penerima kuasa untuk mengalihkan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik sah. Hal ini menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang berimplikasi pada tanggung jawab notaris. Dalam aspek tanggung jawab hukum, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban dalam tiga bentuk, yaitu tanggung jawab perdata, administratif, dan pidana. Setiap bentuk tanggung jawab ini memiliki konsekuensi hukum yang berbeda, tergantung pada tingkat kesalahan dan dampak yang ditimbulkan akibat kelalaian notaris dalam menjalankan tugasnya (Ada & Safik, 2024).

Dalam aspek perdata, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan kelalaian dalam pembuatan akta kuasa menjual yang mengakibatkan kerugian bagi pemilik tanah. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) mengatur bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelaku untuk memberikan ganti rugi. Jika notaris lalai dalam melakukan verifikasi identitas atau tidak memberikan penjelasan yang memadai kepada pemberi kuasa tentang risiko akta kuasa menjual, maka ia dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akibatnya, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata terhadap notaris dengan tuntutan ganti rugi. Misalnya, jika seorang pemilik tanah kehilangan haknya akibat penyalahgunaan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris, ia dapat menggugat notaris untuk memperoleh kompensasi finansial atas kerugian yang dideritanya. Dalam beberapa kasus, pengadilan dapat memutuskan bahwa akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris bersifat cacat hukum dan harus dibatalkan. Hal ini menunjukkan bahwa notaris harus berhati-hati dalam setiap tahap pembuatan akta untuk menghindari tuntutan perdata yang dapat merugikan dirinya dan para pihak yang terlibat.

Selain pertanggungjawaban perdata, notaris juga dapat dikenakan sanksi administratif apabila terbukti tidak menjalankan tugasnya sesuai dengan kode etik dan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Majelis Pengawas Notaris memiliki kewenangan untuk memberikan sanksi administratif kepada notaris yang melakukan pelanggaran dalam

menjalankan tugasnya. Sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada notaris meliputi teguran lisan atau tertulis, pemberhentian sementara, hingga pencabutan izin sebagai notaris. Jika seorang notaris berulang kali terbukti lalai dalam memverifikasi identitas para pihak dalam akta kuasa menjual hingga menyebabkan sengketa pertanahan, maka Majelis Pengawas Notaris dapat merekomendasikan pencabutan izin praktiknya. Hal ini bertujuan untuk menjaga profesionalisme dan integritas profesi notaris agar tidak disalahgunakan untuk kepentingan yang merugikan masyarakat. Oleh karena itu, notaris harus senantiasa menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab dan menaati aturan yang telah ditetapkan dalam perundang-undangan serta kode etik profesi.

Dalam aspek pidana, notaris dapat dikenakan sanksi apabila terbukti terlibat dalam perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan pembuatan akta kuasa menjual. Jika notaris dengan sengaja memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik atau bekerja sama dengan pihak lain untuk melakukan tindakan yang merugikan pemilik tanah, maka ia dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang pemalsuan surat. Pasal ini menyatakan bahwa setiap orang yang dengan sengaja membuat atau menggunakan surat palsu dengan maksud menimbulkan kerugian bagi orang lain dapat dipidana dengan hukuman penjara maksimal enam tahun. Dalam kasus akta kuasa menjual, jika terbukti bahwa notaris secara sadar membuat akta yang mengandung keterangan tidak benar atau tidak melakukan pengecekan yang cermat terhadap dokumen yang diberikan oleh para pihak, maka ia dapat dikenakan hukuman pidana. Selain itu, Pasal 266 KUHP juga dapat digunakan untuk menjerat notaris jika ia dengan sengaja memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Ancaman hukuman bagi notaris yang terbukti melakukan tindak pidana ini dapat mencapai tujuh tahun penjara. Oleh karena itu, penting bagi notaris untuk selalu memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya didasarkan pada dokumen yang sah dan telah melalui proses verifikasi yang ketat.

Untuk menghindari permasalahan hukum akibat penyalahgunaan akta kuasa menjual, notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya. Salah satu langkah pencegahan yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan verifikasi identitas dan dokumen para pihak secara menyeluruh. Notaris harus memastikan bahwa pemberi kuasa adalah pemilik sah tanah dengan memeriksa sertifikat tanah dan dokumen kepemilikan lainnya. Selain itu, notaris juga harus memberikan penjelasan yang jelas kepada pemberi kuasa mengenai konsekuensi hukum dari pembuatan akta kuasa menjual, termasuk risiko penyalahgunaan oleh penerima kuasa. Dengan memberikan pemahaman yang memadai kepada para pihak, notaris dapat membantu mencegah terjadinya penyalahgunaan akta yang dapat berujung pada sengketa hukum. Selain itu, notaris juga dapat mencantumkan klausul perlindungan dalam akta kuasa menjual untuk meminimalkan risiko penyalahgunaan. Klausul ini dapat mengatur bahwa penerima kuasa tidak dapat mengalihkan tanah tanpa persetujuan tertulis dari pemilik sah. Dengan adanya ketentuan ini, pemilik tanah memiliki perlindungan hukum yang lebih kuat jika terjadi penyalahgunaan akta oleh penerima kuasa. Notaris juga harus melakukan pengecekan terhadap riwayat hukum tanah untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek dalam akta kuasa menjual tidak sedang dalam sengketa atau dalam status blokir oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, notaris dapat menghindari potensi permasalahan hukum yang dapat merugikan dirinya dan para pihak yang terlibat (Pertiwi, E. 2019).

Dari uraian di atas, jelas bahwa notaris memiliki tanggung jawab hukum yang besar dalam pembuatan akta kuasa menjual. Jika terjadi penyalahgunaan oleh penerima kuasa yang mengalihkan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik sah, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban dalam tiga aspek, yaitu perdata, administratif, dan pidana. Dalam aspek perdata, notaris dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dan diwajibkan membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Dalam aspek administratif, notaris dapat dikenakan sanksi berupa teguran, pemberhentian sementara, hingga pencabutan izin praktik oleh Majelis Pengawas Notaris. Sedangkan dalam aspek pidana, notaris dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 263 dan 266 KUHP jika terbukti terlibat dalam pemalsuan atau

memasukkan keterangan palsu dalam akta. Oleh karena itu, notaris harus senantiasa menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, melakukan verifikasi dokumen secara menyeluruh, dan memberikan penjelasan hukum yang jelas kepada para pihak. Dengan langkah-langkah pencegahan yang tepat, notaris dapat menghindari permasalahan hukum yang dapat merugikan dirinya serta menjaga profesionalisme dan integritas profesinya dalam memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat.

Untuk menghindari permasalahan hukum akibat penyalahgunaan akta kuasa menjual, notaris harus menerapkan beberapa langkah pencegahan. Pertama, notaris wajib melakukan verifikasi identitas dan dokumen guna memastikan bahwa pihak yang memberikan kuasa adalah pemilik sah tanah dengan memverifikasi sertifikat tanah dan dokumen kepemilikan lainnya. Kedua, notaris harus memberikan penjelasan mendetail kepada pemberi kuasa mengenai konsekuensi hukum dari pembuatan akta kuasa menjual, termasuk risiko penyalahgunaan oleh penerima kuasa. Ketiga, notaris dapat mencantumkan klausul perlindungan dalam akta yang mengatur bahwa penerima kuasa tidak dapat mengalihkan tanah tanpa pemberitahuan atau persetujuan tertulis dari pemilik. Keempat, notaris juga harus melakukan pengecekan terhadap riwayat hukum tanah untuk memastikan bahwa tanah yang dijadikan objek dalam akta kuasa menjual tidak sedang dalam sengketa hukum atau dalam status blokir oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Mulyani, T., Siswanda, Y. D., & Sulistyarini, 2024).

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa notaris memiliki tanggung jawab hukum dalam pembuatan akta kuasa menjual, terutama jika terjadi penyalahgunaan oleh penerima kuasa yang mengalihkan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik sah. Berdasarkan UUJN, KUHP, UUPA, serta peraturan lainnya, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, maupun pidana apabila terbukti lalai atau terlibat dalam tindakan melawan hukum. Oleh karena itu, notaris harus bertindak dengan penuh kehati-hatian, melakukan verifikasi yang mendalam, serta memberikan penjelasan yang jelas kepada para pihak agar terhindar dari potensi penyalahgunaan yang merugikan pemilik tanah. Dengan langkah-langkah pencegahan yang tepat, notaris dapat menjalankan tugasnya sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan profesionalisme, sehingga tidak terjadi permasalahan hukum di kemudian hari (Prima, A. P., Azheri, B., & Mannas, 2023).

Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam pembuatan akta autentik, termasuk akta kuasa menjual. Sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), seorang notaris wajib menjalankan tugasnya dengan cermat, jujur, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak yang terlibat dalam akta yang dibuatnya. Namun, dalam praktiknya, terdapat banyak kasus di mana akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris justru menimbulkan permasalahan hukum, terutama apabila notaris lalai dalam melakukan verifikasi identitas para pihak. Lalai dalam melakukan verifikasi dapat menyebabkan sengketa pertanahan, terutama jika ternyata tanah yang menjadi objek akta telah dialihkan secara melawan hukum atau tanpa sepengetahuan pemilik sah.

Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, notaris memiliki tanggung jawab hukum dalam memastikan bahwa pihak-pihak yang memberikan dan menerima kuasa dalam akta kuasa menjual benar-benar memiliki legalitas yang sah. Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN menyatakan bahwa notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan pihak-pihak yang berkepentingan dalam suatu akta. Dalam konteks ini, jika notaris tidak melakukan verifikasi yang memadai terhadap identitas dan kapasitas hukum dari pihak-pihak yang terlibat, maka ia dapat dianggap lalai dalam menjalankan tugasnya. Kelalaian notaris dalam melakukan verifikasi dapat mengakibatkan akta kuasa menjual digunakan sebagai alat untuk perbuatan melawan hukum, misalnya oleh pihak yang tidak berhak. Hal ini dapat menimbulkan sengketa pertanahan antara pemilik tanah yang sah dengan pihak yang menerima kuasa. Dalam situasi ini, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban baik dalam aspek perdata, administratif, maupun pidana (Utama, I. W., Karjogo, L., 2022).

Dalam hukum perdata, kelalaian seorang notaris dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Pasal ini menyatakan bahwa "Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu untuk memberikan ganti rugi." Jika notaris terbukti lalai dalam melakukan verifikasi terhadap pihak yang memberikan kuasa sehingga akta kuasa menjual menjadi alat untuk pengalihan tanah yang tidak sah, maka notaris dapat digugat secara perdata oleh pihak yang dirugikan. Gugatan perdata terhadap notaris dapat berupa tuntutan ganti rugi akibat kelalaiannya dalam pembuatan akta. Misalnya, jika pemilik tanah kehilangan haknya atas tanah akibat akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris tanpa verifikasi yang memadai, maka pemilik tanah dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap notaris. Dalam putusan perdata, pengadilan dapat memerintahkan notaris untuk membayar sejumlah uang sebagai kompensasi kepada pihak yang dirugikan. Selain itu, dalam beberapa kasus, pengadilan dapat membatalkan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris jika ditemukan bahwa akta tersebut mengandung unsur cacat hukum akibat kelalaian dalam verifikasi identitas. Hal ini sesuai dengan prinsip dalam hukum perdata bahwa suatu perjanjian atau akta yang dibuat berdasarkan kesalahan atau tanpa persetujuan yang sah dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak berlaku.

Selain pertanggungjawaban perdata, notaris yang terbukti lalai dalam melakukan verifikasi identitas pihak-pihak yang terlibat dalam akta kuasa menjual juga dapat dikenakan sanksi administratif. Pasal 85 UUNJ mengatur bahwa notaris dapat dikenakan sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Notaris jika dalam menjalankan tugasnya terbukti melanggar ketentuan perundang-undangan atau kode etik notaris. Sanksi administratif yang dapat dijatuhkan kepada notaris meliputi teguran lisan atau tertulis bagi pelanggaran ringan, pemberhentian sementara bagi pelanggaran yang lebih serius, serta pemberhentian tetap jika notaris terbukti melakukan pelanggaran berat dan berulang kali mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta. Selain itu, sesuai dengan Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 25 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, notaris yang lalai dalam menjalankan tugasnya dapat dikenakan sanksi berupa rekomendasi pencabutan izin praktek oleh Menteri Hukum dan HAM. Dengan demikian, jika seorang notaris sering kali terbukti lalai dalam melakukan verifikasi hingga mengakibatkan sengketa pertanahan, maka izin praktiknya dapat dicabut sehingga ia tidak dapat lagi menjalankan profesinya sebagai notaris (Khoirunnisa, 2024).

Dalam kasus-kasus tertentu, kelalaian notaris dalam verifikasi identitas para pihak dalam pembuatan akta kuasa menjual juga dapat berimplikasi pada sanksi pidana. Salah satu pasal yang sering digunakan dalam kasus semacam ini adalah Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tentang pemalsuan surat. Pasal ini menyatakan bahwa barang siapa dengan sengaja membuat atau menggunakan surat palsu dengan maksud untuk menimbulkan kerugian bagi orang lain, dapat dipidana dengan hukuman penjara maksimal enam tahun. Jika terbukti bahwa akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris digunakan untuk memalsukan transaksi jual beli tanah atau mengalihkan hak atas tanah tanpa izin pemilik sah, maka notaris dapat dipidana jika ia mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa akta tersebut berpotensi digunakan untuk perbuatan melawan hukum. Bahkan, dalam kasus yang lebih berat, jika ditemukan adanya unsur kerja sama atau kesengajaan antara notaris dan pihak yang ingin menyalahgunakan akta kuasa menjual, notaris dapat dikenakan pidana atas dugaan turut serta dalam tindak pidana. Selain itu, Pasal 266 KUHP juga dapat digunakan untuk menjerat notaris jika ia dengan sengaja memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Jika notaris terbukti memasukkan data yang tidak benar atau tidak melakukan pengecekan identitas dengan cermat, maka ia dapat dikenakan pidana dengan ancaman hukuman penjara hingga tujuh tahun (Nugroho, A., Rinaldi, Y, 2021).

Selama akta-akta otentik tertentu tidak dibuat secara eksklusif untuk otoritas publik lainnya, seorang notaris adalah pejabat publik yang berwenang untuk membuatnya, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Kedudukan Notaris. Untuk memastikan kejelasan, ketertiban,

dan perlindungan hukum, undang-undang dan peraturan mewajibkan pembuatan akta-akta yang sah. Selain akta-akta asli yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, hal ini dilakukan tidak hanya karena diwajibkan oleh undang-undang dan peraturan, tetapi juga karena pihak-pihak yang berkepentingan ingin menjamin hak dan kewajiban para pihak demi kejelasan, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi para pihak dan masyarakat secara keseluruhan.

Pasal 65 UUNJ menyatakan bahwa “Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Notaris Sementara bertanggung jawab atas setiap akta yang mereka buat meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dialihkan kepada pihak yang menyimpan Protokol Notaris.” Hal ini berarti seorang notaris memiliki tanggung jawab terhadap jabatannya, kewajiban untuk bertanggung jawab kepada kliennya, dan tanggung jawab atas semua tindakan yang dilakukannya.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya mengenai tanggung jawab notaris dalam melaksanakan tugasnya, notaris bertanggung jawab atas akta kuasa yang dihasilkannya dalam tiga kapasitas yang berbeda: sipil, pidana, dan administratif. Notaris yang melanggar ketentuan formal suatu akta dapat dikenakan sanksi berupa peringatan lisan atau tertulis, pemecatan sementara, pemecatan dengan hormat, atau pemecatan tanpa hormat, sebagaimana diatur dalam Pasal 85 Undang-Undang Notaris. Oleh karena itu, dalam kaitannya dengan teori tanggung jawab, tanggung jawab seorang notaris, selama ia masih memiliki wewenang untuk melaksanakan tugasnya sebagai notaris, merupakan konsekuensi lebih lanjut dari pelaksanaan jabatan dan tugasnya sebagai notaris, yang merupakan hak dan kewajiban yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dalam melaksanakan tugasnya.

Jelas bahwa seorang notaris memikul tanggung jawab hukum yang besar saat membuat surat kuasa untuk menjual, terutama dalam memastikan bahwa para pihak memiliki identitas yang sah dan kapasitas hukum yang jelas. Seorang notaris dapat menghadapi sanksi pidana, administratif, atau perdata jika terbukti bahwa kegagalan mereka dalam memverifikasi identitas para pihak menyebabkan sengketa tanah. Seorang notaris dapat digugat dalam proses perdata dan diwajibkan untuk mengganti rugi pihak yang dirugikan. Notaris dapat menerima peringatan, penangguhan sementara, atau bahkan pencabutan izin praktiknya dalam proses administratif. Jika notaris terbukti melakukan pemalsuan atau memberikan informasi yang salah dalam akta, mereka dapat menghadapi hukuman penjara dalam proses pidana. Untuk mencegah masalah hukum yang dapat merugikan dirinya atau pihak lain, seorang notaris harus selalu berhati-hati saat memverifikasi pihak-pihak yang terlibat dalam surat kuasa untuk menjual (Febrianti, C., & Hutomo, P, 2024).

Menurut Pasal 1813 KUHPperdata, kuasa hukum dapat dicabut, ditarik kembali, atau diakhiri dengan pemberitahuan dari pemberi kuasa, penerima kuasa, atau kematian, pengangkatan wali, atau kebangkrutan penerima kuasa, atau pernikahan wanita yang memberikan atau menerima kuasa hukum (klausula ini tidak berlaku lagi). Kecuali ini menunjukkan bahwa pihak yang memberi kuasa tidak dapat membatalkan Akta Kuasa untuk Menjual, dan klausul tersebut bertentangan atau menyimpang dari ketentuan undang-undang yang berlaku, khususnya Pasal 1813 KUHPperdata. Ketentuan mengenai kuasa yang tidak dapat dicabut, bagaimanapun, bertentangan dengan hukum karena Pasal 1814 KUHPperdata menyatakan bahwa pemberi kuasa berhak untuk mencabutnya kapan saja ia kehendaki.

Berdasarkan sepenuhnya pada kekuatan mutlak penjualan yang dilakukan dengan bantuan Notaris sesuai dengan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 mengenai Larangan Penggunaan Kekuatan Mutlak Pengacara sebagai Alat Pemindahan Hak Atas Tanah, hal ini menjelaskan secara tegas kekuatan dalam ketentuan kedua, khususnya kekuatan yang mencakup unsur-unsur yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang berwenang dan kekuatan yang memberikan wewenang kepada kuasa hukum untuk mengendalikan dan menggunakan tanah serta melaksanakan semua tindakan hukum yang sesuai dengan hukum yang dapat dilakukan oleh pemegang hak. Bahwa tindakan kriminal yang disebutkan dalam instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah tindakan mengalihkan/memindahkan hak atas tanah secara terselubung, yang pada dasarnya merupakan peralihan/pemindahan hak atas tanah, tetapi dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan ketentuan

yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 1962 bersama dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 39 huruf d, yaitu dengan membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun hal ini dilakukan dengan memberikan kuasa mutlak kepada klien, yang berdasarkan kuasa tersebut dapat melakukan semua tindakan dan langkah hukum terkait tanah yang bersangkutan, sebagaimana dapat dilakukan oleh orang yang memberikan kuasa hukum tersebut sendiri sebagai pemilik.

Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga melarang penggunaan kuasa mutlak, dengan menyatakan bahwa “PPAT menolak untuk membuat akta jika salah satu atau lebih pihak bertindak berdasarkan kuasa mutlak yang pada dasarnya mengandung perbuatan hukum pengalihan hak.” Meskipun Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang masih berlaku, juga melarang penggunaan kuasa mutlak, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 masih digunakan sebagai acuan karena isinya identik dengan larangan penggunaan kuasa mutlak yang terdapat dalam peraturan tersebut. Akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tidak dapat diproses menggunakan Akta Kuasa Jual, yang memenuhi syarat kuasa mutlak dan mengandung unsur jual beli. Hal ini jelas merugikan pembeli atau penerima kuasa.

Berdasarkan deskripsi di atas, kuasa yang diberikan dalam Akta Kuasa untuk Menjual merupakan kuasa yang berdiri sendiri dan tidak didasarkan pada perjanjian utama atau perjanjian pembelian (yang telah dibayar lunas). Kuasa tersebut mengandung wewenang mutlak yang mencakup unsur-unsur yang tidak dapat dicabut oleh pemberi kuasa, dan pada dasarnya merupakan pengalihan hak atas tanah yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 KUHPdata. Menurut pedoman dalam Pasal 1337 KUHPdata, suatu sebab dilarang jika bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan. Hal ini menunjukkan bahwa jika sebab tersebut bertentangan dengan norma hukum tertulis atau tidak tertulis, perjanjian yang didasarkan pada sebab yang dilarang tersebut tidak sah.

Dengan demikian, Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh notaris tersebut telah dibuat dengan tidak memperhatikan prinsip kehati-hatian. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUJN-P dijelaskan bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya wajib “bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia kehati-hatian dapat diartikan berhati-hati atau waspada yang erat kaitannya dengan ketelitian, kecermatan dan keseksamaan. Selain itu Kode Etik Notaris, pada Pasal 3 angka 4 juga menjelaskan bahwa notaris wajib “berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris.

Sebagai perbandingan hukum atas tugas dan wewenang notaris di Indonesia dan Malaysia yakni menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Indonesia (UUJN) dan Undang-Undang Jabatan Notaris Malaysia juga berbeda, di mana di Indonesia terdapat UUJN yang berlaku untuk seluruh wilayah negara dengan segala tugas dan wewenang yang diatur di dalamnya, sedangkan di Malaysia, setiap Negara Bagian/Wilayah Federal/Federasi memiliki 106 undang-undang kenotariatan masing-masing sesuai dengan demografi dan kebutuhannya sebagai turunan dari Undang-Undang No. 115 Tahun 1959 tentang Notaris Publik (Revisi 1973).

Dalam hal ini tidak menjadi masalah Kementerian mana yang mengangkat Notaris atau Notaris Publik karena sistem hukum dan bentuk negara antara Indonesia dan Malaysia berbeda. Namun, peneliti sangat tertarik pada sistem pengangkatan Notaris Publik di Malaysia yang tidak melalui ujian seleksi terlebih dahulu, melainkan langsung ditunjuk dan direkomendasikan oleh Jaksa Agung di bawah Kementerian Kehakiman & Kejaksaan dengan reputasi kerja dan kredibilitas kerja profesional yang baik. Hal ini dapat menjadi acuan bagi pemerintah Indonesia untuk mempertimbangkan hal ini, bahwa menjadi seorang notaris bukan hanya lulus ujian kualifikasi notaris, melainkan juga memiliki

pengalaman kerja yang mumpuni, dapat dipercaya, jujur, adil dan telah memiliki reputasi yang baik di masyarakat luas, dalam hal ini termasuk dalam kategori Kode Etik Awal Menjadi Notaris.

Selain itu, akta otentik yang dibuat oleh notaris di Indonesia memiliki sifat bukti yang memaksa (een dwingende bewijskracht) dan akta notaris memiliki kekuatan pembuktian formal dan material, bahkan dalam perbuatan hukum tertentu juga memiliki kekuatan eksekutorial. Tidak ada Perbedaan antara akta otentik dan akta di bawah tangan dalam produk Notaris Malaysia hanya terletak pada Chop dan legalisasi. Untuk tujuan pembuktian di pengadilan, mereka harus mengambil saksi tersumpah terlebih dahulu melalui Komisioner untuk Sumpah. Dari sini, para peneliti lebih sepatutnya dengan kekuatan akta di Indonesia ketika digunakan di pengadilan, karena akta otentik sebagai alat bukti harus memiliki ciri-ciri pembuktian yang meyakinkan.

Ada banyak manfaat analisis dari penelitian komparatif ini mengenai Persyaratan Hukum, Tugas & Wewenang Notaris di Indonesia dan Malaysia yang dapat mengisi kekosongan dalam peraturan perundang-undangan kenotariatan masing-masing di Indonesia dan Malaysia. Yang tersisa adalah komunikasi dan kerja sama antar pihak di masing-masing negara dalam menyempurnakan hukum positif. Tabel 1 adalah perbandingan tugas dan wewenang notaris:

Tabel 1. Perbandingan Tugas dan Wewenang Notaris di Indonesia dan Malaysia

No	Tugas/Wewenang Notaris di Indonesia	Tugas/Wewenang Notaris di Malaysia
1	Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan mempunyai kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan peraturan perundang-undangan lainnya.	Di Malaysia, Notaris adalah seseorang yang ditunjuk oleh pemerintah negara bagian, melalui Jaksa Agung di bawah Kementerian Kehakiman, atau dalam beberapa kasus oleh badan legislatif negara bagian/federal/federasi dan yang peran utamanya adalah melayani publik sebagai saksi yang tidak memihak ketika dokumen penting ditandatangani. Karena Notaris adalah pejabat negara bagian, tugas Notaris dapat bervariasi di setiap negara bagian dan dalam banyak kasus, Notaris dilarang bertindak di luar negara bagian asal mereka kecuali mereka juga memiliki komisi di sana) (Judul 13a. Dalam Bab 10. Pelanggaran Terhadap Administrasi Publik. Pasal 6 Pelanggaran Terkait Proses Peradilan dan Lainnya. Direvisi 25/3/2013).
2	Tugas/Wewenang: Pasal 15 (1) Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk dituangkan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosses, salinan, dan kutipan Akta, sepanjang pembuatan Akta tersebut tidak juga diserahkan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain sebagaimana ditentukan oleh undang-undang. (2) Selain wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris juga berwenang untuk: a. Mengesahkan tanda tangan dan menentukan kepastian tanggal surat yang di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku khusus;	Pasal 36-20-73. Notaris publik dapat melakukan semua hal berikut: (1) Mengucapkan sumpah dalam segala hal yang berkaitan dengan pelaksanaan jabatannya. (2) Menerima pengakuan atau bukti akta tertulis yang berkaitan dengan perdagangan atau navigasi dan mengesahkannya dan semua tindakan resmi lainnya di bawah stempel jabatannya. (3) Menuntut penerimaan dan pembayaran wesel, surat sanggup, dan semua surat lainnya yang diatur oleh hukum komersial mengenai masa tenggang, permintaan, dan pemberitahuan tidak membayar dan memprotesnya atas tidak diterimanya atau tidak membayarnya dan

b. mencatat surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku khusus; c. membuat salinan surat asli di bawah tangan dalam bentuk salinan yang memuat uraian sebagaimana tertulis dan tergambar dalam surat yang bersangkutan; d. Mengesahkan kesesuaian fotokopi dengan surat aslinya; e. Memberikan penasihat hukum mengenai pembuatan Akta; f. membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah; g. membuat risalah Akta Lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris memiliki kewenangan lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

memberikan pemberitahuan sebagaimana diwajibkan oleh hukum.

(4) Menjalankan kewenangan lain, sesuai dengan kebiasaan komersial atau hukum negara bagian ini, yang mungkin dimiliki oleh notaris publik. Pasal 36-20-74. Notaris publik berhak atas sejumlah sepuluh ringgit Malaysia (RM 10) untuk melaksanakan salah satu kewenangan yang disebutkan dalam Pasal 36-20-73.

Pasal 36-20-73.

Notaris dapat melakukan semua hal berikut:

1) mengucapkan sumpah dalam semua hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan jabatannya

2) menerima pengakuan atau bukti alat tulis yang berkaitan dengan perdagangan atau navigasi dan mengesahkannya dan semua tindakan resminya di bawah cap jabatannya.

3) mengajukan permohonan akseptasi dan pembayaran wesel, wesel pos, dan semua surat lainnya yang diatur oleh hukum dagang sebagai masa tenggang, permohonan, dan pemberitahuan upah dan protes atas hal tersebut atas penolakan atau upah dan untuk memberikan pemberituannya sebagaimana diwajibkan oleh hukum.

4) melaksanakan kewenangan lain, sesuai dengan kebiasaan komersial atau hukum negara ini, yang mungkin menjadi milik Notaris

Publik. Pasal 36-20-74.

Notaris berhak atas

sejumlah sepuluh ringgit Malaysia untuk melaksanakan salah satu kewenangan yang disebutkan dalam Pasal 36-20-73)

Pasal 4 Notaris Publik Pasal 36-20-70:

Sejumlah notaris publik yang kompeten untuk negara bagian secara luas akan ditunjuk dan dilantik oleh hakim wasiat di beberapa kabupaten negara bagian dan akan menjabat selama empat tahun sejak tanggal penugasannya. Notaris publik tersebut akan melakukan semua tindakan dan menjalankan semua wewenang berdasarkan hukum umum Negara Bagian Selangor. Yurisdiksi notaris publik tersebut tidak terbatas pada kabupaten tempat tinggal mereka dan akan meluas ke setiap kabupaten di negara bagian. Hakim wasiat akan memungut biaya sebesar 30 ringgit Malaysia (RM 30) untuk setiap komisi notaris yang dikeluarkan. Hakim wasiat juga harus melaporkan kepada Sekretaris Negara

3 Kewajiban Notaris Pasal 16

(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: a. bertindak secara amanah, jujur, teliti, mandiri, tidak memihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum; b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta

dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris; c. melampirkan surat dan dokumen serta sidik jari orang tersebut pada Minuta Akta; d. menerbitkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta; e. memberikan jasa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini, kecuali terdapat alasan untuk menolak; f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang

diperoleh untuk keperluan pembuatan Akta tersebut sesuai dengan sumpah/janji jabatannya, kecuali undang-undang menentukan lain; g. Mengikat Akta-akta yang dibuatnya dalam waktu 1 (satu) bulan ke dalam buku yang memuat paling banyak 50 (lima puluh) Akta, dan apabila jumlah Akta tersebut tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta-akta tersebut dapat dijilid ke dalam lebih dari satu buku, dan mencatat nomor Minuta Akta, bulan, dan tahun pempublikasian pada sampul setiap

buku; h. membuat daftar akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya jaminan; i. membuat daftar akta-akta yang berkaitan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan; j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud pada huruf i atau daftar nihil yang berkaitan dengan wasiat ke pusat untuk register wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya; k. mencatat dalam repertoar tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan; l. Memiliki cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang di sekitarnya dituliskan nama, jabatan, dan tempat jabatan yang bersangkutan; m. Membacakan Akta di hadapan pembuat dengan dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta Wasiat dihadapan langsung, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh pembuat, saksi, dan Notaris; dan n. menerima calon Notaris

magang.

4 Larangan Notaris Pasal 17

(1) Notaris dilarang: a.

menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya; b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah; c. merangkap jabatan sebagai pegawai negeri sipil; d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara; e. merangkap jabatan sebagai advokat; f. merangkap jabatan sebagai pimpinan atau pegawai pada badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha swasta; g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat tinggal Notaris; h. menjadi Notaris Pengganti; atau i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan

nama, kabupaten tempat tinggal, tanggal penerbitan, dan tanggal berakhirnya komisi setiap Notaris Publik yang diangkat dan diangkat berdasarkan subbagian ini.

(b) Semua notaris publik yang ada yang beroperasi pada tanggal efektif pasal ini akan tetap beroperasi sesuai dengan kewenangannya yang ada selama sisa masa jabatan mereka. (Pasal 4 Notaris Publik pasal 36-20-70:

Jumlah notaris yang kompeten untuk negara bagian pada umumnya diangkat dan dilantik oleh Hakim wasiat di beberapa wilayah federal yang akan menjabat selama empat tahun sejak tanggal Komisi mereka. Notaris akan melaksanakan semua tindakan dan menjalankan semua wewenang berdasarkan hukum umum Wilayah Federal Selangor. Yurisdiksi notaris tidak akan terbatas pada kabupaten tempat tinggal mereka dan akan meluas ke kabupaten mana pun di negara bagian tersebut. Hakim wasiat akan mengenakan biaya sebesar 30 ringgit Malaysia untuk setiap Komisi notaris yang dikeluarkan. Hakim wasiat juga akan melaporkan kepada Sekretaris Negara nama, Kabupaten tempat tinggal, tanggal penerbitan, dan tanggal berakhirnya Komisi setiap Notaris Publik yang diangkat dan ditugaskan berdasarkan ayat ini. (b) semua notaris yang memiliki fungsi umum pada tanggal efektif pasal ini akan terus berfungsi sesuai dengan wewenang yang ada untuk sisa waktu mereka.

Pasal 36-20-75.

Setiap orang yang, setelah menjadi notaris, akan sepenuhnya melaksanakan atau mengambil alih wewenang untuk melaksanakan akta notaris setelah jabatannya berakhir, dengan mengetahui bahwa jabatannya telah berakhir, atau setiap orang tanpa jabatan notaris mengambil alih wewenang dan melakukan akta notaris, dipidana atas pelanggaran ringan Kelas C

Pasal 36-20-75.

Setiap orang yang, setelah menjadi notaris, dengan sengaja melaksanakan atau mengambil alih wewenang untuk melaksanakan akta Notaris setelah jabatannya berakhir, dengan mengetahui bahwa

norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.	jabatannya telah berakhir, atau setiap orang tanpa jabatan Notaris mengambil alih wewenang dan melakukan suatu tindakan Notaris harus dipidana atas pelanggaran ringan Kelas C).
---	--

Tabel 1 di atas menyajikan analisis perbandingan tugas dan wewenang notaris di Indonesia dan Malaysia, yang menyoroti perbedaan utama dalam aspek hukum, administratif, dan profesional. Di Indonesia, notaris adalah pejabat publik yang diangkat berdasarkan peraturan perundang-undangan nasional, dengan kewenangan yang luas sebagaimana diatur dalam Pasal 15–17 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Tanggung jawab ini meliputi penyusunan akta otentik, pengesahan dokumen privat, pemberian nasihat hukum terkait penyusunan akta, dan pemeliharaan protokol notaris. Notaris di Indonesia juga terikat oleh kewajiban etika dan prosedural yang ketat, termasuk kerahasiaan dokumen dan pembatasan dalam memegang peran ganda. Sebaliknya, peran notaris di Malaysia diatur di tingkat negara bagian, seringkali melalui Kejaksaan Agung atau badan peradilan negara bagian. Notaris Malaysia terutama bertindak sebagai saksi yang tidak memihak dalam pelaksanaan dokumen, dengan wewenang yang ditetapkan dalam Pasal 36-20-70 hingga 36-20-75. Cakupan mereka meliputi pengambilan sumpah, pengesahan akta komersial, dan penandatanganan akta protes. Meskipun sistem Malaysia memberikan wewenang notaris yang lebih terbatas dibandingkan dengan Indonesia, sistem ini menekankan kepatuhan prosedural dalam yurisdiksi negara bagian. Tabel tersebut menggarisbawahi perbedaan signifikan dalam kerangka kelembagaan, ruang lingkup tugas, dan tanggung jawab hukum notaris di kedua negara, yang mencerminkan tradisi hukum yang berbeda, hukum perdata di Indonesia dan hukum umum di Malaysia.

Simpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa notaris memiliki peran dan tanggung jawab hukum yang besar dalam pembuatan akta kuasa menjual, terutama jika terjadi penyalahgunaan oleh penerima kuasa dalam pengalihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik sah. Mengenai tanggung jawab notaris terhadap akta kuasa untuk menjual dalam peralihan hak atas tanah, didalam UUJN-P dan Kode Etik Notaris, hanya dapat dikenakan sanksi administratif. Tanggung jawab yang dimiliki oleh notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (based on fault of liability), dalam pembuatan akta otentik, notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja ataupun karena kelalaiannya. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya secara pidana, karena notaris menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum, yang hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akta kuasa menjual dan menghindari permasalahan hukum di kemudian hari, beberapa langkah pencegahan harus diterapkan oleh notaris dalam menjalankan tugasnya.

Referensi

- Aaliyah, S. Z. N., & Humaira, L. (n.d.). *Keberlakuan Kuasa Jual dalam Pengalihan Tanah: Studi Kasus Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Pwk jo Putusan Nomor 442/Pdt/2022/PT Bdg*. UI Scholars Hub. <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol3/iss2/2/>
- Ada, R., & Safik, A. (2024). Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022). *UNES Law Review*, 6(2), 7624-7636. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2.1642>

-
- Agustini, D. P. A. L., & Putrijanti, A. (2025). Analisis Penyalahgunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Praktik Hukum Jaminan di Indonesia. *Sang Pencerah: Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Buton*, 11(1), 41–51. Retrieved from <https://www.jurnal-umbuton.ac.id/index.php/Pencerah/article/view/6788>
- Angraini, A. Y., Azheri, B., & Mannas, Y. A. (2023). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Kuasa Menjual Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 5(4), 2859–2873. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i4.1746>
- Azzahra, S. (2025). Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Bagi Warga Negara Asing Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah. *Acten Journal Law Review*, 2(1), 87–113. <https://doi.org/10.71087/ajlr.v2i1.30>
- Batubara, S., Tanwin, M., & Anggadinata, Y. (2021). Transplantasi Organ Tubuh Pada Mayat Perspektif Hukum Positif Indonesia. *DIVERSI : Jurnal Hukum*, 7(1), 129 - 150. <https://doi.org/10.32503/diversi.v7i1.1464>
- Chandra, I., Salim, A., & Isnaeni, B. . (2024). Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa Ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 2016. *J-CEKI : Jurnal Cendekia Ilmiah*, 3(5), 3743–3764. <https://doi.org/10.56799/jceki.v3i5.4770>
- Hutama, K., & Priyono, E. A. (2023). Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Harga Sebenarnya. *AL-MANHAIJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 878–882. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2725>
- Julianto, D., & Mukhtar, R. (2022). Analisis Pengaruh Investasi Dan Jumlah Penduduk Yang Bekerja Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Sumatera Barat Tahun 2005-2020. *Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah Sosial Budaya*, 1(1), 71-80. <https://doi.org/10.47233/jppisb.v1i1.385>
- Kusuma Wijaya, E., Zuhrah, & Firmanto, T. (2024). Kedudukan Dan Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada Kantor Notaris/Ppat Baiq Hayinah S.H Di Kota Bima). *NALAR: Journal Of Law and Sharia*, 2(2), 121–137. <https://doi.org/10.61461/nlr.v2i2.94>
- Kwang, V. C., & Ridwan, F. (2024). Pertanggungjawaban Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Itikad Baik (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 953/Pdt.G/2022/Pn Jkt.Brt). *Indonesian Notary*, 6(2). <https://doi.org/10.21143/notary.vol6.no1.96>
- Mulyani, T., Siswanda, Y. D. ., & Sulistyarini, D. A. (2024). Tinjauan Hukum Penggunaan Surat Kuasa Khusus Guna Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah . *Jurnal Penelitian Serambi Hukum*, 17(01), 158–169. <https://doi.org/10.59582/sh.v17i01.1095>
- Nur Khoirunnisa, A. (2024). Analisis terhadap Penggelapan Dana Titipan Pembayaran Pajak Bumi Bangunan oleh Notaris/PPAT dan Tanggung Jawabnya dalam Sudut Pandang Kode Etik Notaris. *Jurnal Locus Penelitian Dan Pengabdian*, 3(3), 275–281. <https://doi.org/10.58344/locus.v3i3.2555>
- Saputro, A. P., & Huda, M. (2024). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual Dan/Atau Melepas Hak Atas Objek Yang Menjadi Agunan Di Bank. *Ar-Risalah Media Keislaman Pendidikan Dan Hukum Islam*, 22(1), 051. <https://doi.org/10.69552/ar-risalah.v22i1.2339>
- Sarapi, V. V., Hutomo, P., & Ismed, M. (2024). Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang. *Themis : Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 49–59. <https://doi.org/10.70437/themis.v2i1.864>
- Sembiring, E. S., (2024). Tinjauan Hukum Terhadap Notaris yang Melakukan Tindak Pidana Penggelapan Atas Penerimaan Uang Pembayaran Pajak Penghasilan (Pph) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) : Studi Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN.Kis. *Eksekusi : Jurnal Ilmu Hukum Dan Administrasi Negara*, 2(4), 175–187. <https://doi.org/10.55606/eksekusi.v2i4.1527>
- Simanullang, C., & Ifitah, A. (2018). Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan Negeri Kelas I B Blitar. *Jurnal Supremasi*, 20, 3. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v7i2.379>
-

- Simarsoit, F. (2023, October 27). *Analisis Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Oleh Penjual Dalam Pembuatan Perikatan Jual Beli Dan Surat Kuasa (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176K/PDT/2020)*. Simarsoit | Jurnal Notarius. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/17052>
- Wahyudi Arifin, B., Sailallah, S., & Nur Widyanti, A. (2023). Kewenangan Bertindak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibeli Dari Harta Bersama Dalam Perkawinan Yang Masih Terikat Harta Bawaan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(9), 2835–2858. <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i9.557>
- Wijaya, A., Suardi, S., & Ambarwati, A. (2023). Kajian Yuridis Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 113-126. Retrieved from <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/263>