

Prinsip Kehati-Hatian yang Wajib Diterapkan oleh Notaris dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual

Jim Jeffrey Prajogo, Fully Handayani Ridwan

Universitas Indonesia

jimjeffreyyy@gmail.com, fully.handayani@ui.ac.id

ABSTRACT

In property sale and purchase transactions, there are situations where the owner delegates authority to another party to sell the property without the owner's presence. In such cases, a supporting document is required to confirm that the asset is entrusted by the owner to the designated party. This document is the Power of Attorney to Sell. Issues arise when there is document forgery or incompleteness, impacting related parties and leading to legal defects. This problem is analyzed using doctrinal research methods, focusing on the caution exercised by notaries in drafting the Power of Attorney to Sell. Such caution is implemented as a measure to ensure legality and prevent potential legal risks in the future. A notary drafts the Power of Attorney to Sell with meticulous care and attention to provide legal protection for the parties involved. Furthermore, this study highlights the consequences of a lack of caution for notaries and the involved parties. The findings indicate that meticulous analysis is crucial for notaries to protect the involved parties and demonstrate their professional performance.

Keywords: *Caution, Notary, Power of Attorney to Sell*

ABSTRAK

Dalam transaksi jual beli properti terdapat beberapa kondisi di mana pemilik memberikan kuasa kepada pihak lain untuk dapat menjual properti tanpa perlu kehadiran pemilik. Dengan adanya hal tersebut maka akan dibutuhkan dokumen pendukung yang menyatakan bahwa aset tersebut dipercayakan oleh pemilik kepada pihak yang dipercaya. Dokumen tersebut adalah Akta kuasa menjual. Permasalahan yang muncul ketika terdapat pemalsuan dokumen ataupun ketidaklengkapan dokumen yang berdampak pada pihak terkait dan menyebabkan cacat hukum. Permasalahan ini selanjutnya dianalisis dengan metode penelitian doktrinal, hal yang dibahas dalam tulisan ini adalah kehati-hatian Notaris dalam membuat Akta kuasa menjual. Kehati-hatian ini digunakan sebagai salah satu tindakan memastikan legalitas dan mencegah potensi risiko hukum di masa depan. Notaris akan membuat Akta kuasa menjual dengan ketelitian dan perhatian yang tinggi sebagai perlindungan hukum para pihak yang terlibat. Selain itu penelitian ini juga menunjukkan dampak dari kurangnya kehati-hatian bagi Notaris dan pihak yang terlibat. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kehati-hatian dalam menganalisis sangat dibutuhkan oleh Notaris demi untuk melindungi pihak-pihak yang terlibat termasuk untuk menunjukkan kinerja Notaris.

Kata Kunci: Kehati-hatian, Notaris, Akta Kuasa Menjual

PENDAHULUAN

Transaksi hukum dalam hal jual beli properti terdapat beberapa akta-akta penting yang sering dipakai, salah satunya akta kuasa menjual. Dalam konteks jual beli properti, Akta kuasa menjual sering kali digunakan sebagai bentuk jaminan utang. Akta tersebut memiliki peran penting sebagai dokumen yang memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan penjualan atas nama pemilik sertifikat, akta ini sering dibuat untuk mempercepat proses penjualan, terutama ketika pemilik tidak dapat hadir secara langsung untuk melakukan proses jual beli.

Hadirnya akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris akan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Jaminan hukum tersebut meliputi pada proses penjualan yang dilakukan dengan adanya persetujuan dari pemilik sertifikat dan mendapatkan kewenangan yang sah. Pihak pembeli juga dijamin kepastian hukumnya dalam setiap tahapan transaksi yang menggunakan akta kuasa menjual ini. Sebagai instrumen hukum yang berpengaruh dalam status hak kepemilikan, akta ini dibuat dengan perhatian dan ketelitian yang tinggi. Dalam hal ini Notaris merupakan pejabat publik yang mempunyai otoritas dan berwenang dalam membuat dan mengesahkan akta kuasa menjual.

Terdapat 2 (dua) tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Akta dan Pengesahan Akta, hal ini dikenal sebagai Opmaken (Membuat Akta) dan Verlijden (Pengesahan Akta). Tanggung jawab pertama yaitu opmaken, menurut Tan Thong Kie opmaken adalah tahap awal dalam pembuatan akta, yang melibatkan penyusunan rancangan Akta berdasarkan kehendak para pihak. Berdasarkan pengertian ini maka Notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa isi Akta sesuai dengan kehendak para pihak terkait dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Sedangkan menurut GHS Lumban Tobing opmaken sebagai tindakan administratif dan yuridis untuk menyusun dokumen otentik yang mencerminkan persetujuan dari para pihak.

Tanggung jawab kedua yaitu Verlijden, menurut Tan Thong Kie verlijden adalah tahap penting di mana Akta menjadi otentik setelah ditandatangani oleh para pihak dan notaris. Sedangkan menurut GHS Lumban Tobing pengertian verlijden adalah tahap akhir dari pembuatan Akta, di mana semua pihak terlibat hadir untuk menandatangani Akta tersebut di hadapan notaris. Berdasarkan pengertian di atas maka verlijden merupakan tahapan penting di mana semua pihak membaca, memastikan dan menandatangani Akta tersebut sebagai bentuk persetujuan serta menjamin keabsahan hukum dari Akta yang dibuat sehingga Akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mata hukum.

Kedua tanggung jawab tersebut wajib untuk dilakukan oleh Notaris dan saling berkaitan dalam pembuatan Akta. Perbedaan utama opmaken dan verlijden yaitu, opmaken adalah proses penyusunan dan pembuatan rancangan Akta sesuai kehendak para pihak dan hukum, sedangkan verlijden adalah proses pengesahan Akta melalui penandatanganan di hadapan Notaris dan menjadikannya Akta otentik.

Tanggung jawab ini merupakan hal yang penting bagi Notaris dan saling melengkapi dalam prosesnya. Ketika Notaris melakukan penyusunan dan merancang Akta, maka dibutuhkan penandatanganan yang menyatakan bahwa Akta tersebut sesuai dengan kehendak para pihak dan hukum sehingga Akta tersebut menjadi otentik dan sah secara hukum.

Selain tanggung jawab, Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam pembuatan akta kuasa menjual, dikarenakan notaris berfungsi sebagai pejabat yang diberikan kewenangan oleh negara untuk menyusun dan mengesahkan dokumen yang memiliki kekuatan hukum. Di dalam proses ini, Notaris akan selalu memastikan bahwa semua para pihak penghadap mengerti dengan jelas seluruh hak dan kewajiban masing-masing. Selain itu, Notaris bertugas untuk menjamin akta kuasa menjual dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan meminimalkan potensi risiko hukum di masa depan.

Salah satu tugas utama notaris dalam pembuatan akta kuasa menjual adalah melakukan verifikasi terhadap dokumen-dokumen pendukung, seperti kepemilikan sertifikat maupun identitas pihak yang memberikan kuasa. Langkah ini sangat penting untuk memastikan bahwa pihak yang memberi kuasa memang betul memiliki wewenang hukum yang sah. Apabila sampai terdapat ketidaksesuaian dalam dokumen, notaris tidak diperbolehkan untuk melanjutkan pembuatan akta sampai semua permasalahan terselesaikan. Notaris tidak hanya berperan sebagai penyusun akta, akan tetapi juga sebagai pelindung kepentingan hukum para pihak yang terlibat

Notaris berperan penting dalam memastikan legalitas dan keamanan terjamin pada setiap transaksi, terutama terkait dengan penyusunan akta otentik. Dalam hal memastikan legalitas setiap transaksi yang dilaksanakan, pemeriksaan keabsahan dokumen-dokumen yang diserahkan, seperti dokumen kepemilikan, identitas, izin-izin, dan perjanjian. Selain itu, notaris wajib memverifikasi identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi untuk memastikan keabsahan keterlibatan para klien. Notaris juga memiliki tugas untuk mematuhi peraturan hukum yang relevan.

Notaris juga berperan penting dalam mendukung transparansi setiap transaksi. Sebagai pihak ketiga yang netral, notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa kedua belah pihak memahami secara jelas hak dan kewajiban mereka dalam transaksi. Notaris juga harus menjelaskan secara rinci isi dari akta atau dokumen yang akan ditandatangani, sehingga para pihak dapat membuat keputusan tanpa ada paksaan atau kesalahan pengertian.

Terjadinya sengketa hukum dalam di cegah dan itu merupakan salah satu tugas notaris dengan cara memastikan legalitas transaksi dan memverifikasi keabsahan dokumen, notaris dapat meminimalisir risiko terjadinya sengketa atau gugatan di masa yang akan datang. Akta otentik yang kuat secara hukum dapat memberikan jaminan bahwa transaksi berlangsung sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga melindungi hak dan kepentingan para pihak.

Klien yang hadir ke hadapan notaris pasti menginginkan transaksi yang aman dan itu merupakan salah satu tanggung jawab notaris untuk memberikan perlindungan dan keamanan dalam melakukan transaksi. Notaris wajib memastikan bahwa transaksi dilakukan dengan aman, tanpa adanya penipuan, kekeliruan, atau paksaan. Jika notaris mendeteksi adanya indikasi kecurangan atau ketidaksesuaian, mereka memiliki kewenangan untuk menolak melanjutkan transaksi. notaris juga memiliki kewajiban untuk menjaga kerahasiaan informasi yang diperoleh selama proses transaksi, kecuali diatur oleh undang-undang untuk membuka informasi tersebut. Dengan demikian, notaris menjadi pihak kunci dalam menjaga keamanan dan integritas transaksi, serta melindungi masyarakat dari potensi masalah di kemudian hari.

Risiko utama dari kelalaian dalam pembuatan akta yaitu hilangnya kekuatan hukum dari akta tersebut. Akta tersebut bisa batal demi hukum maupun dapat dibatalkan, akibatnya transaksi yang terjadi dalam akta tersebut juga batal secara hukum dan tentunya para pihak akan mengalami kerugian. Dalam pembuatan akta kuasa menjual sendiri bisa menimbulkan sengketa antara para pihak, seperti keinginan para pihak yang berbeda yang menyebabkan perbedaan kepentingan ataupun perbedaan maksud dan tujuan dari isi akta tersebut yang menyebabkan konflik dan dilanjutkan penyelesaian di pengadilan.

Prinsip kehati-hatian merupakan bagian penting yang menjadi landasan bagi notaris dalam menjalankan fungsinya sebagai pejabat umum. Akta yang dibuat oleh notaris selalu sesuai dengan keinginan dari para pihak, sehingga notaris mesti cermat dan hati-hati dalam memeriksa kelengkapan dokumen-dokumen, juga memastikan akta yang dibuat tidak melanggar hukum dan tidak merugikan salah satu pihak. Notaris menjadi pejabat yang melindungi kepentingan para pihak, pemberi kuasa maupun penerima kuasa sehingga akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris bersifat otentik dan dapat dipertanggungjawabkan. Langkah pencegahan yang dapat dilakukan oleh notaris yaitu teliti dan hati-hati.

Kelalaian dalam penerapan prinsip kehati-hatian yang menyebabkan kegagalan dapat membuat notaris dituntut secara hukum pidana maupun perdata, dan jika terbukti melakukan kesalahan, notaris akan mendapatkan sanksi administrasi yang berat atau pencabutan izin profesi. Notaris yang mengabaikan prinsip kehati-hatian tentu saja dengan sangat mudah dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang memiliki niat untuk melanggar hukum, misalnya pemalsuan dokumen atau melakukan penipuan. Notaris yang lalai juga dapat dinyatakan turut serta dalam tindakan ilegal yang dilakukan oleh pihak-pihak yang memiliki niat buruk tersebut. Prinsip ini harus diterapkan secara konsisten agar notaris dapat menjalankan profesinya dengan aman dan sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku

Kegagalan notaris dalam menjalankan prinsip ini akan berdampak secara langsung terhadap reputasi profesi notaris. Masyarakat akan ragu dengan pekerjaan

dan integritas notaris sebagai pejabat publik. Notaris yang tidak mampu menjalankan prinsip kehati-hatian dan timbul masalah hukum akan kehilangan kepercayaan dari masyarakat, yang akhirnya mempengaruhi status karier dan citra profesi notaris secara keseluruhan.

Kewajiban dan tanggung jawab notaris diatur melalui berbagai regulasi yang bertujuan untuk menjaga standar profesionalisme serta integritas dalam praktik kenotariatan. Landasan hukum utamanya adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang selanjutnya diperbaharui oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Dalam aturan ini, notaris diwajibkan untuk melaksanakan tugas dengan jujur dan teliti, agar dapat menjamin perlindungan terhadap hak-hak pihak yang terlibat.

perilaku notaris juga diatur melalui Kode Etik Notaris Indonesia, yang dirumuskan oleh organisasi profesi terkait. Kode etik ini mencakup pedoman penting, termasuk kewajiban menjaga kerahasiaan informasi klien serta menjunjung tinggi kepercayaan yang diberikan. Apabila terjadi pelanggaran terhadap kode etik ini, notaris dapat dikenakan sanksi mulai dari peringatan hingga pencabutan izin praktiknya.

sistem validasi dokumen telah mengalami kemajuan berkat dukungan teknologi digital, walaupun penerapannya masih belum merata di berbagai instansi. Secara umum, proses verifikasi dokumen oleh notaris dan pejabat terkait masih dilakukan secara manual, melalui pemeriksaan tanda tangan, cap, atau dokumen pendukung secara fisik. Namun, di beberapa daerah, teknologi digital seperti tanda tangan elektronik dan basis data terpusat mulai digunakan untuk memeriksa keabsahan dokumen, khususnya dalam sektor keuangan dan properti. Meski demikian, teknologi ini belum sepenuhnya diterapkan untuk dokumen seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual.

Notaris perlu mempertimbangkan adopsi sistem validasi dokumen modern. Penerapan teknologi semacam ini dapat membantu mengurangi risiko pemalsuan dan mempercepat proses verifikasi, terutama untuk dokumen-dokumen penting seperti PPJB dan Akta Kuasa Menjual. misalnya, teknologi berbasis blockchain atau kode QR dapat memberikan notaris kemampuan untuk memeriksa keaslian dokumen dan melacak riwayat perubahan yang terjadi pada dokumen tersebut.

Penerapan sistem validasi dokumen yang terintegrasi juga dapat meningkatkan keamanan dan keakuratan data, sehingga membantu mencegah potensi sengketa hukum di masa depan. Sistem ini mendukung efisiensi dan transparansi dalam praktik kenotariatan, sekaligus memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap dokumen yang dikeluarkan oleh notaris.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan doktrinal, yaitu mengkaji aturan hukum yang berlaku, analisis kasus konkret, dan konsep teoritis. Sumber data

diperoleh melalui studi dokumen terkait, seperti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, serta Kode Etik Notaris Indonesia. Proses analisis difokuskan pada evaluasi penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta kuasa menjual dan konsekuensi hukum yang dapat muncul dari kelalaian notaris.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Prinsip Kehatian-Hatian Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual

Prinsip kehati-hatian adalah sesuatu prinsip yang paling dasar dan paling utama yang harus diterapkan oleh seorang notaris pada saat melakukan tindakan jabatannya yang bertujuan terhindar dari risiko-risiko pelanggaran hukum yang berdampak menimbulkan kerugian klien maupun notaris itu sendiri. dalam melaksanakan jabatannya, Notaris harus memiliki integritas dan bekerja sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Prinsip ini juga memiliki tujuan untuk menjaga keabsahan dokumen hukum yang disahkan serta melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam akta Notaris. Prinsip kehati-hatian yang dijalankan dan dilaksanakan dengan baik akan membuat kepercayaan Masyarakat terhadap dokumen-dokumen dan proses hukum dan semua tindakan dan produk notaris yang dibuat dapat diakui dan memiliki kekuatan hukum yang utuh.

Dasar dari prinsip kehati-hatian notaris ini diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) pada pasal 15,16, dan 17. Pasal-pasal tersebut mengatur mengenai kewenangan, kewajiban serta larangan bagi notaris, dan menjadikan sebagai dasar notaris untuk menjalankan profesinya. Pada pasal 15 UUJN notaris diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diwajibkan atau dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, dan juga berwenang mengesahkan tanda tangan, mencatat dokumen di bawah tangan, melakukan pengesahan, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, dan membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan dan risalah lelang.

Pada pasal 16 UUJN diatur tentang kewajiban notaris. Dalam menjalankan profesinya, notaris harus bertindak jujur, teliti, mandiri, tidak memihak, melindungi kepentingan para pihak. Kewajiban untuk menjaga kerahasiaan isi akta, memberikan pelayanan yang sesuai dengan ketentuan undang-undang, bertanggung jawab atas pengelolaan dokumen dan pencatatan yang merupakan protokol jabatan notaris. Setelah aturan kewenangan dan kewajiban notaris, UUJN juga mengatur tentang larang yang harus dipatuhi oleh notaris pada pasal 17 yang isinya melarang notaris menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya, meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari tanpa alasan yang sah, merangkap jabatan yang tidak sesuai dengan etika profesi, melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma-norma.

Larangan ini memiliki tujuan untuk menjaga reputasi notaris dan menghindari timbulnya konflik kepentingan.

Pada saat notaris menerima klien yang akan melakukan transaksi, terlebih dahulu notaris menanyakan maksud dan tujuan dari klien tersebut dan juga pastinya notaris akan melakukan hal-hal yang penting yang harus dilakukan dalam menghadapi klien tersebut. Beberapa hal-hal tersebut akan menjadi Langkah-langkah atau bisa disebut juga tahapan untuk membuat transaksi menjadi aman dan berjalan sesuai dengan rencana. Tahapan tersebut antara lain:

1. Verifikasi identitas klien yang menghadap

Tahapan pertama ini sangat penting dan harus dilakukan oleh notaris, dengan memastikan bahwa penghadap yaitu para pihak yang terlibat di dalam akta notaris yang akan dibuat itu memiliki identitas yang sah dan sesuai dengan identitasnya yaitu Kartu Tanda Penduduk biasa disebut KTP. Hal ini sangat penting agar notaris tidak tertipu bahwa klien yang menghadap memang nyata dapat bertindak untuk melakukan tindakan hukum itu. Verifikasi ini bertujuan untuk mencegah penyalahgunaan identitas atau penyamaran yang marak terjadi dalam kasus kriminal.

2. Pemeriksaan keabsahan dokumen pendukung

Setelah memastikan semuanya sesuai tahap selanjutnya yaitu memeriksa dokumen-dokumen pendukung yang relevan dengan tindakan hukum yang akan dilakukan, seperti:

a. Sertifikat Hak guna Bangunan (HGB)

Notaris meminta sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dan mengecek keabsahan dan memvalidasinya. Notaris akan dapat mengetahui status sertifikat tersebut apakah masih berlaku atau tidak, terdapat sengketa atau tidak.

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Apabila ternyata sertifikat tersebut pernah ada PPJB, Notaris juga memastikan apakah PPJB tersebut memenuhi ketentuan hukum atau tidak, masih berlaku atau tidak, status terakhir nya seperti apa dan memastikan tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

c. Akta Kuasa Menjual

Selain PPJB, apabila ternyata pernah dibuatkan juga akta kuasa menjual, notaris juga perlu mengecek apakah akta kuasa menjual tersebut masih valid dan masih berlaku atau sudah pernah dibatalkan, sehingga pihak yang diberi kuasa benar-benar masih memiliki kewenangan yang sah untuk melakukan transaksi.

3. Cross check dengan Notaris lain

Segala dokumen-dokumen pendukung yang diberikan dari penghadap kepada notaris yang dibuat oleh notaris lain, perlu dilakukan *cross check* ke notaris

yang membuat untuk memastikan bahwa dokumen-dokumen tersebut sah, masih berlaku, status terakhir bagaimana. Proses ini menghindarkan dari pemalsuan dokumen atau pun kadaluwarsa atau pernah dibatalkan dokumen-dokumen tersebut. Notaris akan terhindar dari risiko penyalahgunaan dokumen-dokumen atau tindakan melawan hukum lain-lain.

4. Pemahaman konsekuensi hukum

Setelah melakukan tahapan-tahapan tersebut notaris wajib menjelaskan secara detail dan sampai benar-benar jelas kepada para klien yang menghadap mengenai segala konsekuensi hukum dan tindakan yang diambil. Termasuk hak dan kewajiban para klien yang menghadap juga risiko hukum yang mungkin bisa timbul dari transaksi hukum itu. Para klien yang menghadap harus mengerti dan memahami semua hal-hal tersebut untuk mencegah terjadinya sengketa di hari lain.

Pada kenyataannya notaris tidak akan selamanya berjalan dengan mulus-mulus saja, pasti juga akan terjadi kendala-kendala seperti halnya tekanan dari klien yang meminta untuk proses pembuatan akta dilakukan secara cepat dan kilat, permintaan ini dapat mengganggu proses verifikasi dan mengecek keabsahan dokumen-dokumen pendukung, walaupun begitu, notaris harus tetap menjalankan tahapan-tahapan prinsip kehati-hatian agar terhindar dari pelanggaran hukum atau risiko lainnya.

Kendala bagi notaris yang cukup sering terjadi juga salah satunya mengenai keterbatasan waktu dan sumber daya, juga minimnya atau sulitnya akses ke sistem informasi, apalagi kalau dokumen pendukungnya sangat banyak hal ini dapat membuat semua proses transaksi dan pembuatan akta menjadi sedikit terhambat dan mungkin bisa terjadi terlewat pemeriksaan.

Menerapkan prinsip kehati-hati sangat bagus dan berguna untuk notaris, selain itu juga memberikan jaminan kepastian hukum bagi klien yang menghadap dan menghindarkan dari risiko hukum yang tidak diinginkan. Prinsip kehati-hatian ini sumber dasar dari integritas, profesional dan kredibilitas notaris di masyarakat.

Kasus Notaris Kna

Putusan nomor 196/Pid.B/2019/PN Dps kasus yang menyatakan notaris KNA yang diduga terlibat dalam kasus dikarenakan melakukan kelalaian dalam pembuatan akta kuasa menjual yang mengakibatkan kerugian finansial bagi kliennya. Kelalaian ini bisa dikatakan karena notaris tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dengan benar, padahal itu menjadi pedoman utama bagi seorang notaris untuk menjalankan profesinya. Notaris ikut bertanggung jawab bukan hanya memastikan akta yang dibuat notaris harus sah secara hukum akan tetapi juga tidak berpotensi menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Kegagalan memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh klien menjadi sangat fatal dan berdampak sangat besar bagi klien maupun notaris itu sendiri. Notaris KNA lalai dalam memverifikasi status kepemilikan aset

yang hendak dijual melalui akta kuasa menjual, dokumen pendukung PPJB dan akta kuasa menjual dari pemilik sertifikat ke pihak tidak di *cross check* oleh notaris ke notaris yang membuatnya, dan lalai tidak memastikan kelengkapan dokumen untuk pembuatan akta kuasa menjual.

Notaris KNA diminta oleh kliennya untuk melakukan transaksi jual beli yang status sertifikatnya masih atas nama pemilik sebelumnya dengan diberikan dokumen pendukung berupa PPJB dan Akta kuasa menjual dari pemilik sertifikat ke klien tersebut, yang akhirnya Notaris KNA menyarankan untuk membuat Akta kuasa jual dari klien kepada pembeli dengan dasar PPJB dan Akta kuasa menjual dari pemilik sertifikat ke klien. Setelah proses penandatanganan akta kuasa menjual timbul masalah dikarenakan sertifikat tersebut tidak ada ditangan notaris dan pembeli bingung akan hal itu dan memutuskan untuk melanjutkan proses hukum.

Fakta di persidangan diketahui bahwa notaris KNA tidak menjalankan prinsip kehati-hatian dengan baik. PPJB dan akta kuasa menjual tersebut ternyata sudah dibatalkan dari lama akan tetapi klien tidak mengembalikan salinan aslinya kepada notaris yang membuat PPJB dan akta kuasa menjual tersebut dengan alasan hilang yang pada dasarnya klien tersebut tidak memiliki itikad baik. Apabila penerapan prinsip kehati-hatian dijalankan dengan baik notaris KNA akan melakukan *cross check* terhadap dokumen PPJB dan Akta Kuasa Menjual tersebut ke notaris yang membuat terkait dengan benar atau tidak nya dan apakah masih berlaku atau pernah dibatalkan atau tidak. Proses ini sangat penting untuk memastikan tidak adanya potensi pemalsuan dokumen yang akan berdampak pada pihak-pihak lainnya. Akibat dari kelalaian tersebut akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris KNA menjadi cacat hukum.

Sertifikat yang awalnya diserahkan dari klien kepada notaris KNA diminta kembali oleh klien sebelum proses penandatanganan dengan alasan klien akan memproses sendiri sertifikat tersebut, dan pada saat penandatanganan sampai waktu yang ditetapkan pembeli pun ternyata belum mendapatkan sertifikat tersebut. Notaris KNA bertanggung jawab memberikan penjelasan yang sejelas-jelasnya kepada klien maupun pembeli mengenai sertifikatnya, tujuan dan konsekuensi hukum dari akta kuasa menjual, akan tetapi dikarenakan kurangnya penjelasan tersebut sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak yang terlibat.

Dampak hukum akibat dari kelalaian notaris KNA dalam menjalankan prinsip kehati-hatian sangat berat. Akta kuasa menjual yang dibuat ternyata cacat hukum, maka akta tersebut dapat dibatalkan. Dampak langsung yang timbul pada hak dan kewajiban para pihak yang terlibat berujung ketidakpastian hukum bagi pihak yang dirugikan. Kelalaian tersebut menyebabkan kerugian yang selanjutnya menjadi tuntutan hukum terhadap notaris, bisa dalam bentuk pidana, perdata, ataupun sanksi administratif dari organisasi profesi notaris. Notaris yang terbukti lalai dalam menjalankan profesinya dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan

perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yang terberatnya pencabutan izin profesi apabila lalai menyebabkan pelanggaran yang sangat berat.

Prinsip kehati-hatian harus menjadi pedoman utama notaris dalam menjalankan profesinya. Pada kasus ini bisa dilihat penerapan prinsip kehati-hatian tidak dilakukan dan dilaksanakan dengan baik oleh notaris, apabila prinsip kehati-hatian itu diterapkan dengan benar dan baik pasti notaris akan terhindar dari potensi permasalahan hukum yang mungkin terjadi. Notaris yang teliti akan memastikan semua proses verifikasi identitas sesuai, verifikasi dokumen-dokumen sesuai dan sah secara hukum, memastikan klien mengerti dengan penjelasan dari notaris, dan apabila ada keraguan sedikit saja, notaris akan dengan tegas menolak untuk melanjutkan proses akta tersebut. Notaris mesti mengingat bahwa profesi tersebut memiliki peran penting untuk kepastian hukum dan kepercayaan masyarakat.

Dalam praktik kenotariatan dikenal juga konsep kebenaran materiil dan kebenaran formil, kebenaran materiil yaitu fakta dari informasi yang diberitahukan kepada notaris dari klien wajib memberikan dokumen dan data yang jujur, lengkap, sah dan masih berlaku dan sesuai dengan fakta yang terjadi, sedangkan kebenaran formil yaitu tugas notaris untuk memastikan prosedur penyusunan dan isi akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk dalam hal verifikasi identitas, pemeriksaan dokumen pendukung, dan melakukan pengesahan akta.

Dalam kasus ini, klien memiliki itikad buruk dengan tidak memberikan kebenaran materiil yaitu menyerahkan dokumen yang ternyata sudah tidak berlaku tanpa memberitahukan fakta yang sebenarnya. Sedangkan dari segi kebenaran formil notaris Ketut Neli Asih sudah membuat akta kuasa menjual dengan baik dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan tetapi seharusnya dokumen yang diberikan klien di lakukan pengecekan terhadap notaris yang membuat sebelumnya, dan seharusnya menolak untuk permintaan akta tersebut apabila terdapat keraguan dan kejanggalan. Kebenaran formil dan materiil ini harus seimbang untuk menjaga keabsahan dan legalitas dari akta yang dibuat oleh notaris.

Notaris dapat memastikan seluruh proses yang dijalankan berjalan sesuai dengan aturan hukum apabila prinsip kehati-hatian telah diterapkan secara menyeluruh, sehingga terhindar dari potensi-potensi sengketa dan tuntutan hukum di hari lain. Notaris akan mendapatkan perlindungan diri yang ekstra dan bisa tetap menjaga nama baik dirinya maupun profesinya dengan menerapkan prinsip kehati-hatian.

KESIMPULAN DAN SARAN

Prinsip kehati-hatian merupakan pilar fundamental yang wajib menjadi pedoman bagi notaris untuk menjamin legalitas dokumen serta perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait. Tidak menjalankan terhadap prinsip ini berpotensi akta yang dibuat tidak sah, merugikan pihak-pihak terkait, serta membawa konsekuensi hukum terhadap notaris itu sendiri. Dalam kasus Notaris KNA, kegagalan

dalam memverifikasi keabsahan dokumen yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta kuasa menjual mengakibatkan batalnya akta yang membuat pembeli tidak memiliki kepastian hukum, dan menyebabkan akta batal demi hukum. Ketidakpastian hukum ini dikarenakan pembeli sudah mengeluarkan sejumlah uang untuk mendapatkan haknya tetapi dikarenakan gagalnya hal tersebut maka pembeli tidak mendapatkan haknya, hal ini menjadi kerugian finansial bagi klien. Lalu bagi Notaris KNA, bukan hanya dituntut sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, akan ada pencabutan izin profesi tetapi KNA juga dan mendapatkan hukuman atas kelalaian menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Farida, Maria. 2012. Hukum Perjanjian. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hanafiah, M. 2019. Prinsip-Prinsip Kehati-hatian dalam Praktik Notaris. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harsono, Boedi. 2008. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.
- Hartono, Sunaryo. 2020. Hukum Notaris di Indonesia. Jakarta: Kencana.
- Kie, Tan Thong. 1981. Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris, Jakarta: Ichtiar Baru.
- Rahardjo, Satjipto. 2010. Ilmu Hukum. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Santoso, Budiono. 2019. Panduan Lengkap Notaris dan Akta Otentik. Jakarta: Rajawali Press.
- Santoso, Budiono. 2019. Tanggung Jawab Notaris dalam Akta Otentik. Jakarta: Rajawali Press.
- Subekti. 2007. Hukum Perjanjian. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Supardi. 2010. Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suryanto, Imam. 2018. Perlindungan Hukum dalam Akta Notaris. Yogyakarta: Andi.
- Tobing, GHS Lumban. 1083. Peraturan Jabatan Notaris, Jakarta: Erlangga.

Jurnal

- Anggraeni, Indah & Dedi Suryadi. 2020. "Peran Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Notaris." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, vol. 9, no. 2.
- Hakim, Arief. 2020. "Pemeriksaan Keabsahan Dokumen dalam Praktik Notaris." *Jurnal Notariat*, vol. 10, no. 1.
- Hanafiah, M. 2021. "Akta Cacat Hukum dan Implikasinya dalam Praktik Notaris." *Jurnal Notariat*, vol. 15, no. 3.
- Heryanto, Yudi. 2020. "Blockchain dalam Verifikasi Dokumen Hukum." *Jurnal Inovasi Hukum*, vol. 6, no. 2.
- Nurlatifah, Eka. "Tekanan Eksternal dalam Praktik Notaris: Analisis Kendala." *Jurnal Hukum Notariat*, vol. 8, no. 4, 2021.
- Rahmawati, Fitri. 2020. "Pelanggaran Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris." *Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 3, no. 1.
- Rahmawati, Fitri. 2021. "Penerapan Teknologi Digital dalam Validasi Dokumen Notaris." *Jurnal Teknologi dan Hukum*, vol. 4, no. 1.
- Suharti, Wulan. 2021. "Dampak Kelalaian Notaris dalam Menjalankan Prinsip Kehati-hatian." *Jurnal Kenotarian dan Hukum*, vol. 8, no. 3.
- Suryanto, Imam. 2022. "Pentingnya Prinsip Kehati-hatian dalam Mencegah Sengketa Hukum." *Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 18, no. 2.
- Wulandari, Rina. 2022. "Tantangan Cross-Check Dokumen dalam Praktik Notaris." *Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 17, no. 2.

As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga

Volume 7 Nomor 1 (2025) 132 - 144 E-ISSN 2656-8152 P-ISSN 2656-4807

DOI: 10.47476/assyari.v7i1.6102

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/2019/PN Dps.