

Asas Prudentie dalam Akta Kuasa Menjual pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Ananda Safiratuazzahra^{1*}, Ery Agus Priyono²

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail: anandasafira1303@gmail.com

Article History:

Received: 16 Maret 2026

Revised: 28 Maret 2026

Accepted: 02 April 2026

Keywords:

Prudentie Principle; Power of Sale Deed; Land PPJB; Notary.

Abstract: *Land purchase and sale transactions often utilize a Sales and Purchase Agreement (PPJB) accompanied by a Deed of Power of Attorney (AJB) before a definitive Deed of Sale and Purchase (AJB) before a Land Deed Official (PPAT). However, this practice is prone to disputes due to abuse of power, such as absolute power of attorney, which contradicts the Basic Agrarian Law and the exclusive authority of the Land Deed Official (PPAT). Notaries are required to apply the principle of prudence to verify legal subjects, the intent of the power of attorney, and provide legal explanations to ensure legal certainty and protection. The urgency of this research arises from the rise in land litigation due to notarial negligence, which threatens the orderly administration of national land. The discussion analyzes the application of the principle of prudence through a normative juridical approach, including examination of identity, land status, limits of power of attorney, and the legal consequences of violations. The notary's role as a protector of the interests of parties through fiduciary duty and administrative obligations is emphasized. The conclusion confirms that the principle of prudence is essential to prevent abuse of power, with recommendations for strengthening professional oversight and firm regulations to optimize the role of notaries in notarial and land affairs.*

Kata Kunci: Asas Prudentie; Akta Kuasa Menjual; PPJB Tanah; Notaris.

Abstrak: Transaksi jual beli tanah sering memanfaatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilengkapi Akta Kuasa Menjual sebelum Akta Jual Beli (AJB) definitif di hadapan PPAT, namun praktik ini rentan menimbulkan sengketa akibat penyalahgunaan kuasa, seperti kuasa mutlak yang bertentangan dengan UU Pokok Agraria dan kewenangan eksklusif PPAT. Notaris wajib menerapkan asas prudentie untuk memverifikasi subjek-objek hukum, maksud kuasa, dan

memberikan penjelasan hukum guna menjamin kepastian serta perlindungan hukum. Urgensi penelitian ini muncul dari maraknya litigasi pertanahan akibat kelalaian notarial, yang mengancam tertib administrasi tanah nasional. Pembahasan menganalisis penerapan asas prudentie melalui pendekatan yuridis normatif, termasuk pemeriksaan identitas, status tanah, batasan kuasa, dan konsekuensi hukum pelanggaran, serta peran notaris sebagai pelindung kepentingan pihak melalui fiduciary duty dan kewajiban administratif. Simpulan menegaskan bahwa asas prudentie esensial mencegah penyalahgunaan kuasa, dengan saran penguatan pengawasan profesi dan regulasi tegas untuk optimalisasi peran notaris dalam kenotariatan dan pertanahan.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan objek hukum yang memiliki karakteristik khusus karena nilainya yang strategis secara ekonomi, sosial dan hukum dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah menjadi mutlak diperlukan untuk mencegah terjadinya sengketa agrarian dan memberikan rasa aman bagi pihak yang berkepentingan bagi pihak yang berkepentingan dalam transaksi tanah.¹

Peralihan hak atas tanah dalam sistem hukum agraria Indonesia umumnya dilakukan melalui Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU Pokok Agraria) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) yang mensyaratkan akta autentik sebagai dasar pendaftaran perubahan hak.²

Dalam praktiknya, sebelum dilaksanakannya AJB di hadapan PPAT, para pihak seringkali terlebih dahulu mengikatkan diri melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) untuk mengunci kesempatan jual beli tanah ketika masih terdapat syarat administratif atau teknis yang belum terpenuhi.³

PPJB seringkali dilengkapi dengan Akta Kuasa Menjual yaitu akta yang memberikan kewenangan kepada calon pembeli untuk menjual objek tanah tersebut atas nama penjual, terutama ketika dibutuhkan jaminan pelaksanaan perjanjian atau ketika penjual tidak dapat hadir untuk pembuatan AJB.⁴ Namun, penggunaan kuasa ini menimbulkan berbagai persoalan hukum terutama ketika pemberian kuasa dimaksudkan untuk menggantikan kewajiban penjual dalam pelaksanaan peralihan hak yang semestinya dilakukan melalui AJB di hadapan PPAT sehingga

¹ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 23.

² Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 45.

³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 89.

⁴ A.A. Rahma, et. al, "Legal Validity of Power of Attorney to Sell Preceded by Sale and Purchase Binding Agreement", *International Journal of Economics, Business and Social Science Research*, 3(2), 2024, hlm. 115.

berpotensi bertentangan dengan sistem peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Notaris dan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta autentik, namun tugas dan fungsi keduanya berbeda. Notaris memiliki kewenangan umum dalam membuat akta autentik berbagai perbuatan hukum perdata dan kekhususan menjalankan fungsi pencatatan peralihan hak, sedangkan PPAT secara eksklusif berwenang membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas tanah lainnya.⁶

Notaris sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab untuk menjaga kepentingan para pihak dengan menerapkan asas kehati-hatian (*prudentie*) dalam setiap akta yang dibuat, termasuk Akta Kuasa Menjual yang terkandung dalam PPJB. Kewajiban tersebut diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris) yang menjelaskan bahwa notaris dituntut untuk memeriksa data, maksud, dan tujuan para pihak secara teliti dalam pembuatan akta.⁷

Penerapan asas *prudentie* dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual pada PPJB mencakup kewajiban notaris untuk melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap identitas para pihak, status hukum objek tanah, maksud dan tujuan pemberian kuasa, serta keseimbangan hak dan kewajiban para pihak.⁸ Ketidapatuhan penerapan asas kehati-hatian dalam pembuatan akta dapat menyebabkan akta tersebut batal demi hukum atau kekuatan pembuktiannya menurun menjadi akta di bawah tangan dan akan menimbulkan sengketa atau tuntutan hukum berupa perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata).

Permasalahan hukum juga muncul ketika Akta Kuasa Menjual yang dibuat dalam PPJB digunakan untuk melaksanakan peralihan hak tanpa sepengetahuan atau persetujuan penjual, atau ketika kuasa tersebut bersifat tidak dapat ditarik kembali.⁹ Hal tersebut berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan dan mengaburkan prinsip kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah. Selain itu, dalam berbagai praktik seperti penggunaan kuasa mutlak (*absolute power*) dalam PPJB menunjukkan bahwa masih terdapat penyimpangan dalam penerapan asas kehati-hatian, termasuk risiko penyalahgunaan kewenangan yang memberikan ruang bagi peralihan hak tanpa pemenuhan syarat hukum yang sah.¹⁰

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini diarahkan untuk mengetahui bagaimana penerapan asas *prudentie* dalam Akta Kuasa Menjual pada PPJB Tanah dan bagaimana peran notaris dalam menjamin perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis maupun praktis dalam pengembangan hukum kenotariatan dan pertanahan di Indonesia.

METODE PENELITIAN

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 61.

⁶ Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, hlm. 112.

⁷ Andi Saputra, "Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah", *Officium Notarium: Jurnal Kenotariatan*, Vol. 1, No. 3, 2022, hlm. 492–499.

⁸ Anisa Aulia Rahma, Ayu Wulan Putri, dan Dimas Nugraha, "Legal Validity of Power of Attorney to Sell Preceded by Sale and Purchase Binding Agreement", *International Journal of Economics, Business and Social Science Research*, Vol. 3, No. 2, 2024, hlm. 115.

⁹ Leny Kurniawati, "Akta PPJB dan Kuasa Menjual sebagai Instrumen Perlindungan Hukum Pembeli", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 4, No. 2, 2023, hlm. 207.

¹⁰ Mia A.R. Sibuea, "Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah", *Jurnal Suara Hukum*, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm. 94.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum doktrinal yang bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis penerapan asas *prudentie* dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual pada PPJB Tanah berdasarkan norma hukum positif yang berlaku di Indonesia. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah ketentuan hukum yang mengatur jabatan Notaris, kewenangan PPAT, peralihan hak atas tanah, dan pendaftaran tanah, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan mengkaji asas kehati-hatian (*prudentie*), konsep akta autentik, kuasa menjual, dan prinsip kepastian serta perlindungan hukum berdasarkan doktrin dan pendapat para ahli hukum. Jenis data yang digunakan terdiri atas data sekunder berupa bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahan hukum sekunder berupa buku teks, jurnal ilmiah, dan karya ilmiah di bidang kenotariatan dan pertanahan, serta bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia hukum. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis untuk memperoleh kesimpulan mengenai penerapan asas *prudentie* dan peran Notaris dalam menjamin perlindungan serta kepastian hukum bagi para pihak dalam PPJB Tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Asas *Prudentie* dalam Akta Kuasa Menjual pada PPJB Tanah

Asas *prudentie* atau asas kehati-hatian merupakan prinsip fundamental yang wajib diterapkan oleh notaris sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta autentik, termasuk Akta Kuasa Menjual yang dibuat dalam rangka PPJB Tanah. Prinsip ini menuntut seorang notaris untuk bertindak cermat, teliti, dan bertanggung jawab dalam menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta agar tidak menimbulkan akibat hukum yang merugikan di kemudian hari.¹¹ Penerapan asas tersebut menjadi semakin penting mengingat Akta Kuasa Menjual memiliki potensi disalahgunakan sebagai sarana peralihan hak atas tanah secara terselubung yang bertentangan dengan sistem hukum pertanahan nasional.¹²

PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang lahir dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPERdata. PPJB digunakan ketika peralihan hak atas tanah belum dapat dilaksanakan karena adanya syarat administratif atau teknis yang belum terpenuhi.¹³ Oleh karena itu, PPJB tidak berfungsi sebagai alat pemindahan hak, melainkan hanya sebagai pengikat kehendak para pihak untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari.¹⁴ Pencantuman Akta Kuasa Menjual dalam PPJB harus ditempatkan secara proporsional dan tidak boleh dimaksudkan untuk menggantikan AJB yang menjadi kewenangan PPAT.¹⁵

Penerapan asas *prudentie* dalam Akta Kuasa Menjual menuntut seorang notaris untuk melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap identitas dan kecakapan para pihak serta memastikan adanya kehendak bebas tanpa unsur paksaan, kekhilafan, maupun penyalahgunaan keadaan.¹⁶ Notaris juga berkewajiban memberikan penjelasan yang memadai kepada para pihak

¹¹ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 25.

¹² Andi Saputra, "Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual pada PPJB Tanah", *Officium Notarium*, Vol. 1 No. 3, 2022, hlm. 492.

¹³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 89.

¹⁴ Leny Kurniawati, "Akta PPJB dan Kuasa Menjual sebagai Instrumen Perlindungan Hukum Pembeli", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 4 No. 2, 2023, hlm. 207

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 61

¹⁶ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 45.

mengenai akibat hukum dari pemberian kuasa, khususnya apabila kuasa tersebut bersifat luas atau berpotensi merugikan pemberian kuasa.¹⁷ Kewajiban ini sejalan dengan tanggung jawab Notaris untuk melindungi kepentingan hukum para pihak secara seimbang.¹⁸

Selain pemeriksaan terhadap subjek hukum, asas *prudentie* juga mencakup pemeriksaan terhadap objek tanah yang diperjanjikan. notaris harus memastikan keabsahan status hak atas tanah, kesesuaian data yuridis dan fisik, dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau dibebani hak oleh pihak lain.¹⁹ Pemeriksaan ini merupakan bagian dari upaya menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah sebagaimana dikehendaki oleh hukum agrarian nasional.²⁰ Kelalaian dalam melakukan pemeriksaan objek tanah dapat menyebabkan akta kehilangan kekuatan pembuktiannya dan menimbulkan sengketa pertanahan.²¹

Asas *prudentie* juga menuntut notaris untuk menilai maksud dan tujuan pemberian Akta Kuasa Menjual dalam PPJB. Apabila kuasa tersebut diberikan dengan tujuan untuk melaksanakan peralihan hak tanpa melalui prosedur yang sah, maka hal tersebut berpotensi melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.²² Dalam kondisi tersebut, notaris wajib bersikap tegas dengan menolak atau membatasi substansi kuasa agar tidak menyimpang dari ketentuan hukum positif.²³ Sikap ini merupakan bagian dari tanggung jawab moral dan professional notaris dalam menjaga tertib hukum.

Permasalahan yang sering muncul dalam praktik pembuatan Akta Kuasa Menjual yang bersifat mutlak atau tidak dapat dicabut kembali. Kuasa mutlak secara tegas dilarang dalam praktik pertanahan karena dapat dijadikan sarana pemindahan hak atas tanah secara tidak sah.²⁴ Oleh karena itu, penerapan asas *prudentie* mengharuskan notaris untuk tidak mencantumkan klausul kuasa mutlak dalam PPJB serta memastikan bahwa kuasa yang diberikan bersifat terbatas dan hanya untuk kepentingan pelaksanaan AJB di hadapan PPAT.²⁵

Ketidakpatuhan terhadap asas *prudentie* dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual dapat menimbulkan konsekuensi yuridis bagi akta maupun Notaris yang bersangkutan. Akta yang dibuat tanpa kehati-hatian dapat kehilangan sifat autentiknyanya atau bahkan dinyatakan batal demi hukum.²⁶ Sekaun itu, notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata apabila kelalaiannya menimbulkan kerugian bagi para pihak, serta berpotensi dikenakan sanksi administratif dan etik sesuai dengan ketentuan UU Jabatan Notaris.²⁷

Dengan demikian penerapan asas *prudentie* dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual pada PPJB Tanah merupakan elemen penting dalam menjamin perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Asas ini berfungsi sebagai instrument preventif untuk mencegah penyalahgunaan

¹⁷ Jim Jeffrey Prajogo & Fully Handayani Ridwan, "Prinsip Kehati-hatian yang Wajib Diterapkan oleh Notaris dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual", *As-Syar'i*, Vol. 7 No. 1, 2025, hlm. 102

¹⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 112.

¹⁹ Vera Wita S., "Akibat Hukum Penandatanganan Akta Kuasa Menjual tanpa Dokumen Asli", *Jurnal Notarius*, 2025, hlm. 78.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 65.

²¹ Mia A. R. Sibuea, "Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap Akta PPJB Tanah", *Jurnal Suara Hukum*, Vol. 5 No. 1, 2023, hlm. 94.

²² Anisa Aulia Rahma et al., "Legal Validity of Power of Attorney to Sell...", *International Journal of Economics, Business and Social Science Research*, Vol. 3 No. 2, 2024, hlm. 115.

²³ Agung Iriantoro, "Application of the Precautionary Principle...", *Notariil: Jurnal Kenotariatan*, Vol. 9 No. 1, 2024, hlm. 56.

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 112.

²⁵ Anisa Aulia Rahma, et. al., "Legal Validity of Power of Attorney to Sell...", 2024, hlm. 118.

²⁶ Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Jakarta, 1981, hlm. 112.

²⁷ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris.

kuasa dan perlihatkan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan hukum.²⁸ Melalui penerapan asas *prudentie* yang konsisten, notaris tidak hanya menjalankan kewenangan formilnya, tetapi juga berperan aktif dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan keadilan hukum.²⁹

Peran Notaris dalam Menjamin Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak yang ingin mengikatkan diri dalam perjanjian hukum, karena akta yang dibuatnya memiliki kekuatan sebagai akta autentik yang menjadi alat bukti yang sempurna di muka hukum.³⁰ Peran ini semakin strategis dalam konteks perjanjian yang kompleks seperti PPJB Tanah yang disertai Akta Kuasa Menjual, di mana notaris tidak hanya bertindak sebagai pencatat perjanjian tetapi juga sebagai pelindung kepentingan para pihak dengan menerapkan asas *prudentie* dalam setiap aspek pembentukan akta.³¹

Dalam proses penyusunan akta, notaris dituntut untuk melakukan pengujian formil dan materiil terhadap isi perjanjian, termasuk memastikan bahwa semua syarat sah perjanjian telah dipenuhi dan tidak mengandung unsur-unsur yang dapat merugikan pihak lain.³² Penelitian ini menunjukkan bahwa peran ini berkontribusi langsung terhadap legalitas dan keabsahan akta, sehingga pihak-pihak yang terikat dalam akta tersebut mendapatkan kepastian bahwa perjanjian yang mereka buat diakui oleh sistem hukum Indonesia.³³

Notaris juga memiliki kedudukan sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam pembuktian dokumen dan perjanjian di hadapan hukum. Dengan adanya akta autentik yang dibuat di hadapan notaris, para pihak memperoleh bukti yang kuat yang berlaku *prima facie* atau dianggap telah memenuhi syarat hukum secara formil, kecuali jika dibantah oleh pihak lain sehingga dapat mengurangi risiko terjadinya sengketa di kemudian hari.³⁴ Akta autentik ini sangat penting dalam PPJB Tanah yang disertai Akta Kuasa Menjual, karena tanpa akta autentik terdapat kemungkinan akan timbul pertentangan kepentingan antar pihak apabila suatu saat terjadi kegagalan pelaksanaan perjanjian.³⁵

Selain itu, notaris wajib memberikan penjelasan hukum (*legal counseling*) kepada para pihak mengenai isi dan konsekuensi dari setiap klausul dalam akta yang dibuatnya, termasuk konsekuensi hukum dari pemberian kuasa menjual dalam PPJB Tanah agar tidak terjadi salah pengertian yang menimbulkan kerugian. Pemberian penjelasan ini bagian dari *fiduciary duty* yang artinya notaris wajib bertindak dengan itikad baik, loyalitas, kehati-hatian, dan penuh tanggung jawab demi pihak lain yang mempercayakan kepentingannya kepada seseorang.³⁶ Hal

²⁸ Fitra Amalia et. al., "The Principle of Notary Negligence in Drafting PPJB", *IJHESS*, 2025, hlm. 67.

²⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 67.

³⁰ Ratih Mega Puspa Sari, Agus Iskandar PP, Cindy Sandra Lumingkewas & Mariani Mariani, "The Role of Notaries in Civil Agreements Legality and Validity of Deeds", *JHK: Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 2 No. 3, 2025, hlm. 13–27.

³¹ Catur Galuh Ratnagung, "Analisis Peran Notaris dalam Pembuktian Dokumen dan Perjanjian dalam Hukum Perdata", *Bhinneka Multidisiplin Journal*, 2024, hlm. 4–10.

³² Agnes Nova Randomis, "Regulation of Legal Protection for Notaries in Performing Official Duties to Ensure Legal Certainty and Justice", *International Journal of Social Service and Research*, 2025, hlm. 3–10.

³³ Dewi Tjandraningsih, "The Role of Notaries in Protecting Property Ownership Rights in Indonesia", *The International Journal of Law Review and State Administration*, 2025, hlm. 20–28.

³⁴ Ni Kadek Meliani, et. al., "Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah...", *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 2025, hlm. 5–12.

³⁵ Leny Kurniawati, "Akta PPJB dan Kuasa Menjual sebagai Instrumen Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Hak atas Tanah", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 4 No. 2, 2023, hlm. 207–214.

³⁶ Calvin Calvin, et. al., "Notary Authority in Providing Legal Consultation Outside Of Notary Deeds...", *Jurnal*

tersebut dilakukan agar dapat mencegah terjadinya perbuatan melawan hukum di kemudian hari.

Peran notaris tidak hanya membuat akta, melainkan mencakup aspek administratif yang penting untuk kepastian hukum eksternal, misalnya kewajiban notaris untuk menjamin bahwa akta yang dibuat telah memenuhi persyaratan pendaftaran atau pelaporan yang ditetapkan oleh peraturan, seperti kewajiban pelaporan PPJB kepada Kepala Daerah berdasarkan peraturan pajak daerah yang baru.³⁷ Hal ini menunjukkan bahwa peran notaris dalam mewujudkan kepastian hukum bersifat menyeluruh, mencakup aspek substansial dan administratif.³⁸

Namun, peraturan yang melekat pada jabatan notaris juga memberikan mekanisme perlindungan hukum bagi notaris sendiri untuk melaksanakan kewajibannya secara obyektif tanpa tekanan dari pihak manapun, misalnya melindungi notaris dari penyitaan dokumen atau pemanggilan tanpa persetujuan Majelis Kehormatan Notaris.³⁹ Perlindungan ini penting agar notaris dapat menjalankan perannya dalam melindungi kepentingan para pihak secara independen dan adil sesuai asas *prudentie*.⁴⁰

Dengan demikian, peran notaris dalam menjamin perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak sangat penting, terutama dalam perjanjian yang kompleks seperti PPJB Tanah yang disertai Akta Kuasa Menjual. Pembuatan akta autentik yang telah memenuhi persyaratan formil dan materiil, pemberian penjelasan hukum yang komprehensif, dan pelaporan administrative yang tepat, notaris dapat meminimalisir terjadinya sengketa dan memberikan rasa aman hukum bagi para pihak yang berperkara.⁴¹ Peran ini semakin perlu ditegaskan dalam praktik kenotariatan agar tidak hanya mengikuti norma formal, tetapi juga mengimplementasikan asas *prudentie* secara konsisten dalam setiap akta yang dibuat.⁴²

KESIMPULAN

Penerapan Asas *Prudentie* dalam Akta Kuasa Menjual pada PPJB Tanah

Penerapan asas *prudentie* dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah merupakan kewajiban esensial Notaris sebagai pejabat umum untuk menjamin perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak, yang diwujudkan melalui pemeriksaan cermat terhadap subjek dan objek hukum, penilaian atas maksud dan tujuan pemberian kuasa, serta pemberian penjelasan hukum yang memadai mengenai akibat hukum akta yang dibuat, sehingga Akta Kuasa Menjual tidak disalahgunakan sebagai sarana peralihan hak atas tanah di luar mekanisme Akta Jual Beli di hadapan PPAT; oleh karena itu, Notaris disarankan untuk secara konsisten menerapkan asas kehati-hatian dengan menolak kuasa mutlak, membatasi ruang lingkup kuasa sesuai hukum pertanahan, serta didukung oleh pengawasan dan pembinaan yang lebih efektif dari organisasi profesi dan regulator, serta penguatan pengaturan normatif yang lebih tegas guna mencegah multitafsir dan penyalahgunaan kuasa, demi terwujudnya tertib administrasi pertanahan dan keadilan hukum.

Peran Notaris dalam Menjamin Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum

Hukum Replik, 2024, hlm. 8–15.

³⁷ Fernanda R Herman, et. al., “Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak atas Tanah...”, *Jurnal Yuridis*, Vol. 12 No. 1, 2025, hlm. 10–15.

³⁸ Agina Conari Augustisia, et. al., “Peran Strategis Notaris dalam Optimalisasi BPHTB...”, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 2024, hlm. 3–9.

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ Muhammad Zaki, et. al., “Legal Protection and Law Assistance to Notaries...”, *Samarah: Jurnal Hukum Keluarga dan Hukum Islam*, Vol. 8 No. 2, 2026, hlm. 22–28.

⁴¹ Agina Conari Augustisia & Muhammad Syaifuddin, *op.cit.*

⁴² Ratih Mega Puspa Sari, et al., *op.cit.*

Notaris memiliki peran strategis dalam menjamin perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak melalui pembuatan akta autentik, khususnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang disertai Akta Kuasa Menjual, sehingga penerapan asas *prudentie* menjadi syarat esensial yang menuntut Notaris untuk melakukan pengujian formil dan materiil secara cermat, memberikan penjelasan hukum sebagai bagian dari *fiduciary duty*, serta memenuhi kewajiban administratif sesuai peraturan perundang-undangan; oleh karena itu, Notaris disarankan untuk secara konsisten menerapkan asas kehati-hatian dalam setiap tahapan pembuatan akta, didukung oleh pengawasan dan pembinaan yang efektif dari organisasi profesi dan regulator, serta jaminan perlindungan hukum terhadap Notaris agar dapat menjalankan kewenangannya secara independen dan berintegritas, sehingga tujuan akta sebagai sarana perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak dapat terwujud secara optimal.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Adjie, H. (2008). *Hukum notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Adjie, H. (2009). *Sanksi perdata dan administratif terhadap notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Adjie, H. (2011). *Merajut pemikiran dalam dunia notaris & PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Budiono, H. (2013). *Dasar teknik pembuatan akta notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (2005). *Hukum agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Prodjodikoro, W. (1981). *Hukum perdata tentang persetujuan-persetujuan tertentu*. Jakarta: Sumur.
- Subekti. (2001). *Aneka perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Jurnal Nasional

- Agustisia, A. C., et. al. (2024). "Peran strategis notaris dalam optimalisasi BPHTB dalam transaksi peralihan hak atas tanah". *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 3–9.
- Calvin, C., et al. (2024). "Notary authority in providing legal consultation outside of notary deeds". *Jurnal Hukum Replik*, 8–15.
- Iriantoro, A. (2024). "Application of the precautionary principle in notarial practice". *Notariil: Jurnal Kenotariatan*, 9(1), 56.
- Kurniawati, L. (2023). Akta PPJB dan kuasa menjual sebagai instrumen perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 4(2), 207–214.
- Meliani, N. K., et al. (2025). "Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah". *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 5–12.
- Prajogo, J. J., & Ridwan, F. H. (2025). "Prinsip kehati-hatian yang wajib diterapkan oleh notaris dalam pembuatan akta kuasa menjual". *As-Syar'i*, 7(1), 102.
- Saputra, A. (2022). "Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta kuasa menjual pada perjanjian pengikatan jual beli tanah". *Officium Notarium: Jurnal Kenotariatan*, 1(3), 492–499.
- Sari, R. M. P., et. al. (2025). "The role of notaries in civil agreements legality and validity of deeds". *JHK: Jurnal Hukum dan Keadilan*, 2(3), 13–27.
- Sibuea, M. A. R. (2023). "Tanggung jawab perdata notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli tanah". *Jurnal Suara Hukum*, 5(1), 94.
- Vera Wita, S. (2025). "Akibat hukum penandatanganan akta kuasa menjual tanpa dokumen asli". *Jurnal Notarius*, 78.
-

Jurnal Internasional

- Amalia, F., et al. (2025). "The principle of notary negligence in drafting PPJB". *International Journal of Humanities, Economics and Social Sciences (IJHESS)*, 67.
- Rahma, A. A., et. al. (2024). "Legal validity of power of attorney to sell preceded by sale and purchase binding agreement". *International Journal of Economics, Business and Social Science Research*, 3(2), 115–118.
- Randomis, A. N. (2025). "Regulation of legal protection for notaries in performing official duties to ensure legal certainty and justice". *International Journal of Social Service and Research*, 3–10.
- Tjandraningsih, D. (2025). "The role of notaries in protecting property ownership rights in Indonesia". *The International Journal of Law Review and State Administration*, 20–28.
- Zaki, M., et al. (2026). "Legal protection and law assistance to notaries". *Samarah: Jurnal Hukum Keluarga dan Hukum Islam*, 8(2), 22–28.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.