
PERAN NOTARIS DAN KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA DALAM PERJANJIAN JUAL BELI

Pandu Winata Nadeak¹, Debora²

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan

pandu.nadeak@student.uhn.ac.id¹, idebora@uhn.ac.id²

ABSTRACT; *This study examines the role of notaries and the legal position of powers of attorney in land sale and purchase agreements, emphasizing the urgency of document verification as a mechanism to ensure legal certainty and prevent forgery. A power of attorney is positioned as a juridical instrument that legitimizes the authority of the proxy to act on behalf of the grantor, as stipulated in Article 1792 of the Indonesian Civil Code. In practice, notaries together with Land Deed Officials (PPAT) play a central role in safeguarding the validity of documents and the legality of transactions. This research employs a normative method with a qualitative approach through literature review and interviews, complemented by case analysis of forged powers of attorney in land sales involving the office of Dr. Rohmawaty S. Saragih, S.H., M.Kn. The findings affirm that a power of attorney executed authentically before a notary possesses perfect evidentiary strength and provides maximum legal protection, where as a forged power of attorney constitutes an unlawful act, forgery, and fraud, leading to contract annulment and claims for damages. This, notaries and PPAT serve not merely as recorders of transactions but as guardians of legal integrity and public trust.*
Keywords: Notary, PPAT, Power Of Attorney, Sale And Purchase Agreement, Legal Certainty, Forgery.

ABSTRAK; Penelitian ini mengkaji peran notaris serta kedudukan hukum surat kuasa dalam perjanjian jual beli tanah, dengan menegaskan urgensi verifikasi dokumen sebagai mekanisme untuk menjamin kepastian hukum sekaligus mencegah tindak pemalsuan. Surat kuasa diposisikan sebagai instrumen yuridis yang memberikan legitimasi kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam praktik peralihan hak atas tanah, notaris bersama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran sentral dalam memastikan keabsahan dokumen dan legalitas transaksi. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan kualitatif melalui studi pustaka dan wawancara, serta dilengkapi dengan analisis kasus pemalsuan surat kuasa jual beli yang mencatat nama Kantor Dr. Notaris Rohmawaty S. Saragih, S.H., M.Kn. Hasil penelitian menegaskan bahwa surat

kuasa yang dibuat secara autentik di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan memberikan perlindungan hukum maksimal, sedangkan surat kuasa palsu menimbulkan konsekuensi hukum berupa perbuatan melawan hukum, tindak pemalsuan, dan penipuan yang berimplikasi pada pembatalan perjanjian serta tuntutan ganti rugi. Dengan demikian, notaris dan PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pencatat transaksi, tetapi juga sebagai penjaga integritas hukum dan kepercayaan publik.

Kata Kunci: Notaris, PPAT, Surat Kuasa, Perjanjian Jual Beli Tanah, Kepastian Hukum, Pemalsuan.

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan modern manusia senantiasa terlibat dalam berbagai tindakan hukum salah satunya adalah kegiatan jual beli. Transaksi jual beli merupakan bagian tak terpisahkan dari aktivitas masyarakat sehari-hari, baik itu dilakukan secara langsung maupun melalui perjanjian tertulis. Pengertian mengenai perjanjian telah diatur secara jelas dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang hukum perdata (KUHPperdata). Penggunaan perjanjian dalam jual beli bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Dalam praktiknya, proses jual beli dapat melibatkan tiga pihak, yaitu pihak pertama, pihak kedua, dan pihak ketiga. Oleh karena itu, keberadaan surat kuasa menjadi penting dalam pelaksanaan transaksi tersebut. Surat Kuasa dan pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 KUHPperdata, yang menyatakan bahwa kuasa diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa. Kedudukan hukum adalah ketika suatu subjek atau objek hukum dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa.¹ Dalam praktik hukum perdata di Indonesia, surat kuasa merupakan instrumen hukum yang lazim digunakan untuk memberikan wewenang kepada pihak lain guna melakukan tindakan hukum tertentu atas nama pemberi kuasa.

Hukum perjanjian merupakan salah satu cabang dari hukum perdata yang berfungsi mengatur hubungan hukum antara para pihak berdasarkan kesepakatan yang sah. Perjanjian dapat dipahami sebagai suatu tindakan hukum yang melibatkan dua pihak atau lebih, dimana salah satu pihak menyatakan kesanggupan untuk melakukan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya memperoleh hak untuk menuntut pelaksanaannya. Prinsip

¹ Edi Kusuma Wijaya et al., "Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada Kantor Notaris / Ppat Baiq Hayinah S . H Di Kota Bima)" 2 (2024).

fundamental yang mendasari hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa “setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya.” Salah satu bentuk konkret dari perjanjian bernama yang diatur secara eksplisit dalam KUHPerdata adalah perjanjian jual beli, dimana penjual berkewajiban menyerahkan objek yang diperjualbelikan, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga sesuai dengan kesepakatan. Bentuk dan pelaksanaan jual beli dapat bervariasi tergantung pada objek dan mekanisme yang disepakati.² Dalam konteks perjanjian jual beli, surat kuasa menjadi alat penting yang memungkinkan transaksi tetap berlangsung meskipun salah satu pihak tidak hadir secara langsung. Oleh karena itu, pemahaman mengenai pentingnya pembuatan surat kuasa dalam perspektif hukum perdata menjadi hal yang krusial, terutama dalam menjamin keabsahan dan kepastian hukum suatu perjanjian jual beli.

Pelaksanaan perjanjian jual beli wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar terpenuhi isyarat terang, yang kemudian dituangkan secara resmi dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB). Dalam praktik kehidupan sehari-hari, kerap dijumpai adanya transaksi jual beli yang dilaksanakan secara langsung antara pihak penjual dan pembeli tanpa keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga transaksi “jual beli di bawah tangan” hanya dapat dibuktikan dengan kwitansi³. Hukum perdata merupakan bagian dari sistem hukum di Indonesia yang memuat berbagai peraturan perundang - undangan mengenai hubungan keperdataan antara individu, badan hukum, maupun lembaga pemerintah.⁴ Sebagai bagian dari sistem hukum, hukum perdata memegang peranan penting dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi antara pihak-pihak yang atau dalam transaksi bisnis tertentu. Dalam kehidupan sehari-hari, akan ada saatnya dimana kita membutuhkan bantuan untuk menyelesaikan suatu permasalahan hukum. Dalam beberapa kasus, kita tidak dapat menyelesaikan permasalahan tersebut secara langsung dan membutuhkan bantuan dari orang lain, contohnya dalam bidang

² Dora Tiara and Kiki Yulinda, *No Title*, n.d. “Hukum perjanjian” (2024)

³ Yusuf Darmawan, “Sengketa Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus Putusan PN Surakarta No. 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)” *Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta*. No. 102 (2018): 2.

⁴ Juan Joubert Immanuel Panelewen and Jenice Valencia Alam, “Pentingnya Pembuatan Surat Kuasa Dalam Perspektif Hukum Perdata,” *Innovative: Journal of Social Science Research* 3, no. 3 (2023): 2800–2807.

hukum dimana kita tidak dapat menyelesaikan permasalahan hukum kita sendiri sehingga kita memerlukan bantuan dari pihak ketiga, oleh karena itulah diperlukan surat kuasa.

Dalam beberapa transaksi jual beli tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur juga dalam UUPA. Selain UUPA, diatur juga pada PP No. 24 Tahun 1997, yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.⁵

Dalam sejumlah transaksi peralihan hak atas tanah, diperlukan mekanisme tertentu, baik melalui waris, hibah, maupun jual beli. Apabila perolehan dilakukan melalui transaksi jual beli, maka proses tersebut wajib dilaksanakan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan terjadinya peralihan hak sekaligus pendaftaran tanah pada kantor pertanahan, sehingga kepastian hukum dapat terjamin sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA). Selain itu, ketentuan mengenai pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang salah satu tujuannya adalah mewujudkan tertib administrasi dalam sistem pertanahan nasional.

Berdasarkan hasil wawancara dengan notaris DR. Rohmawati S. Saragih, S.H., M.Kn., terdapat adanya kasus pemalsuan surat kuasa perjanjian jual beli yang mengatasnamakan kantor notaris tersebut. Pada awalnya, pemberi kuasa selaku pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan bermaksud untuk melakukan transaksi jual beli atas objek tersebut. Namun karena kesibukan dan keterbatasan waktu, pemberi kuasa kemudian memberikan kepercayaan kepada saudara kandungnya untuk membantu mengurus proses penjualan, termasuk pembuatan surat kuasa yang diperlukan dalam perjanjian jual beli.

Pemberian kuasa tersebut pada dasarnya hanya bersifat lisan dan dilandasi hubungan kekeluargaan serta rasa saling percaya. Selanjutnya, saudara penerima kuasa

⁵ Nurul Helmi, Teuku Yudi Afrizal, and Fatahillah F, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah.," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 4, no. 1 (2021): 44–52, <https://doi.org/10.29103/jimfh.v4i1.4044>.

menyatakan akan mengurus pembuatan Surat Kuasa Perjanjian Jual Beli melalui Kantor Notaris agar memiliki kekuatan hukum yang sah serta dapat dipergunakan dalam proses transaksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam praktiknya, saudara penerima kuasa tidak pernah membawa pemberi kuasa menghadap langsung ke kantor notaris sebagaimana prosedur yang seharusnya. Tanpa sepengetahuan dan tanpa kehadiran pemberi kuasa, penerima kuasa justru membuat surat kuasa palsu dengan cara meniru identitas, tanda tangan, serta mencantumkan seolah-olah surat kuasa tersebut dibuat dan dilegalisasi oleh Kantor Notaris Dr. Rohmawati S. Saragih, S.H., M.Kn sehingga menimbulkan kesan autentik. Dengan demikian, kasus pemalsuan surat kuasa yang mengatasnamakan Kantor Notaris Rohmawati menjadi contoh konkret mengenai pentingnya peran notaris dalam menjamin kepastian hukum. Pembuatan surat kuasa di hadapan notaris bukan hanya prosedur administratif, melainkan merupakan instrumen perlindungan hukum yang esensial untuk mencegah tindak pidana pemalsuan dan menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Oleh karena itu penelitian ini difokuskan pada pentingnya pembuatan surat kuasa jual beli dihadapan Notaris/PPAT, implikasi hukum dari pemalsuan surat kuasa.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian pendekatan kualitatif dan juga menggunakan jenis penelitian normatif. Pendekatan kualitatif berfokus pada prinsip - prinsip umum yang mendasari terbentuknya berbagai gejala dalam kehidupan manusia. Analisis dilakukan terhadap pola-pola sosial budaya dengan menggunakan kebudayaan masyarakat yang bersangkutan sebagai kerangka untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku⁶. Metode normatif ini sering digunakan dalam penelitian ilmiah yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi dari berbagai sumber, seperti buku, jurnal, artikel, dan wawancara dengan notaris. Dalam melakukan studi pustaka peneliti biasanya melakukan seleksi terhadap sumber-sumber yang relevan dengan topik penelitian, kemudian menganalisis, membandingkan, dan menyimpulkan temuan-temuan yang didapatkan dari sumber-sumber tersebut. Hukum normatif mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, sinkronisasi hukum, dan sebagainya.

⁶ Burhan Ashshofa; . *Metode penelitian hukum* / Burhan Ashshofa . Jakarta : Rineka Cipta, 2007

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pentingnya Pembuatan Surat Kuasa Jual Beli Di hadapan Notaris/PPAT

Surat kuasa pada dasarnya dapat dipahami sebagai suatu perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, dimana pemberi kuasa memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melaksanakan urusan tertentu. Ketentuan mengenai pemberian kuasa diatur dalam Buku III Bab XVI Pasal 1792 hingga Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁷ Pasal 1792 mendefinisikan pemberian kuasa sebagai suatu perjanjian yang memberikan kekuasaan kepada pihak lain untuk bertindak atas nama pemberi kuasa dalam menyelenggarakan suatu urusan. Dari pengertian tersebut dapat ditarik beberapa karakteristik utama: pertama, pemberian kuasa merupakan bentuk perjanjian; kedua, terdapat pelimpahan kewenangan dari satu pihak kepada pihak lain; dan ketiga, adanya hubungan perwakilan, yaitu tindakan yang dilakukan penerima kuasa atas nama pemberi kuasa dalam menjalankan suatu kepentingan.⁸

Berdasarkan hasil wawancara dan analisis terhadap kasus pemalsuan surat kuasa jual beli yang mencatut nama Kantor Notaris Dr. Rohmawati S Saragih S.H.,M.Kn, menegaskan bahwa pembuatan surat kuasa di hadapan notaris merupakan hal yang sangat penting dan krusial, khususnya untuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Menurut Notaris Dr. Rohmawati S Saragih S.H.,M.Kn., setiap surat kuasa yang dibuat di hadapan notaris harus memenuhi prosedur *formil*, yakni para pihak wajib hadir secara langsung (menghadap), membawa identitas asli, serta menandatangani akta di hadapan notaris. Proses tersebut disertai dengan pembacaan akta, verifikasi kehendak para pihak, serta pencatatan dalam buku repertorium dan penyimpanan *minuta* sebagai protokol notaris. Hal ini bertujuan untuk menjamin keaslian, kebenaran, dan kepastian hukum atas surat kuasa yang dibuat.

Lebih lanjut, disampaikan bahwa kasus pemalsuan yang terjadi membuktikan bahwa surat kuasa yang tidak dibuat di hadapan notaris sangat rentan disalahgunakan. Pihak yang tidak bertanggung jawab dapat dengan mudah memalsukan tanda tangan, mengubah isi kuasa, bahkan mencatut nama dan stempel notaris untuk melegitimasi

⁷ Alfis Setyawan, "Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual," *Jurnal Selat* 4, no. 1 (2016): 54–69.

⁸ Arianti Indah Retno, "Analisis Yuridis Tentang Penerapan Surat Kuasa Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku (Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendro Santosa Terhadap PT. Perintis Gria Loka)" 2 (2008): 1–112.

perbuatannya. Akibatnya, tidak hanya pemberi kuasa yang dirugikan, tetapi juga mencoreng nama baik dan kehormatan jabatan notaris. Apabila surat kuasa dibuat secara autentik, maka setiap keabsahannya dapat ditelusuri melalui protokol notaris. Dengan demikian, apabila terjadi sengketa, akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di pengadilan dan memberikan perlindungan hukum maksimal bagi para pihak.

Dari kasus tersebut, Dr. Rohmawati S Saragih S.H.,M.Kn., berpendapat bahwa masyarakat seharusnya tidak membuat surat kuasa penting hanya di bawah tangan, terlebih apabila menyangkut jual beli tanah atau aset bernilai tinggi. Pembuatan di hadapan notaris merupakan langkah preventif untuk mencegah pemalsuan, penyalahgunaan kuasa, serta sengketa hukum di kemudian hari.

B. Peran Notaris Dalam Penyelesaian Kasus Pemalsuan Surat Kuasa Dalam Perjanjian Jual Beli

Dalam praktik perjanjian jual beli, notaris bersama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan yang sangat penting sebagai pihak yang memastikan keabsahan dokumen dan legalitas transaksi. Notaris berkewajiban untuk melakukan verifikasi identitas para pihak serta memeriksa keaslian surat kuasa yang diajukan sebelum dituangkan dalam akta otentik. Hal ini sejalan dengan ketentuan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang menegaskan bahwa notaris harus bertindak jujur, seksama, dan tidak berpihak dalam menjalankan jabatannya. Apabila notaris lalai dalam memverifikasi dokumen, maka dapat menimbulkan tanggung jawab hukum, baik secara perdata maupun administratif.⁹

Selain itu, PPAT merupakan pejabat yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta jual beli tanah. juga dituntut untuk memastikan bahwa surat kuasa menjual yang digunakan benar-benar sah dan tidak dipalsukan. Upaya preventif yang dapat dilakukan antara lain dengan menerapkan sistem verifikasi berbasis teknologi, seperti pengecekan dokumen melalui *database* kependudukan atau sistem elektronik pertanahan. Dengan langkah-langkah tersebut, notaris dan PPAT tidak hanya berperan sebagai pencatat

⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491.

transaksi, tetapi juga sebagai penjaga kepercayaan hukum yang melindungi masyarakat dari praktik pemalsuan surat kuasa.¹⁰

Kasus pemalsuan surat kuasa yang melibatkan Sumiharza Simbolon dan Sihar Siringoringo merupakan salah satu contoh nyata bagaimana praktik manipulasi dokumen dapat menimbulkan kerugian besar sekaligus merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan profesi kenotariatan. Kronologi kasus ini bermula pada tahun 2025, ketika Sumiharza Simbolon, seorang guru yang berdomisili di Kota Medan, berencana membeli sebuah rumah tipe 36 dengan luas kurang lebih 117 m² yang terletak di Kabupaten Labuhan Batu, Sumatera Utara. Karena kesibukan pekerjaannya, ia memberikan kuasa khusus kepada Sihar Siringoringo, seorang wiraswasta yang dikenal sebagai rekan dekat, untuk mengurus dan menempati rumah tersebut serta melakukan pembayaran atas transaksi jual beli dengan nilai sebesar Rp131.000.000,00.

Kuasa tersebut dituangkan dalam bentuk surat kuasa tertulis yang oleh penerima kuasa diklaim telah dibuat dan disahkan di Kantor Notaris Dr. Rohmawati S Saragih, S.H., M.Kn., yang beralamat di Jalan Perdana No. 103, Kota Medan. Dengan adanya surat kuasa yang tampak resmi, Sumiharza merasa yakin bahwa proses hukum telah berjalan sesuai prosedur dan menyerahkan dana kepada Sihar untuk melaksanakan transaksi. Namun, setelah beberapa waktu, Sumiharza mulai mencurigai adanya kejanggalan karena tidak menerima informasi lanjutan mengenai proses jual beli maupun bukti pembayaran. Ia mencoba menghubungi pihak pengembang dan kantor notaris yang disebutkan dalam surat kuasa, tetapi tidak menemukan kejelasan.

Ketika akhirnya mendatangi langsung Kantor Notaris Dr. Rohmawati S. Saragih S.H., M.Kn, diperoleh keterangan bahwa tidak pernah ada akta atau surat kuasa yang dibuat atas nama Sumiharza Simbolon di kantor tersebut. Notaris Rohmawati Saragih secara tegas menyatakan bahwa surat kuasa yang ditunjukkan bukan produk resmi dari kantornya dan tidak pernah ada permintaan pembuatan akta terkait transaksi tersebut. Dari hasil penelusuran lebih lanjut, terbukti bahwa surat kuasa tersebut merupakan dokumen palsu yang dibuat sendiri oleh Sihar Siringoringo tanpa sepengetahuan dan

¹⁰ Arsyilla Destriana dan Tiurma Mangihut Pitta Allagan, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik*, IJCCS Journal, Universitas Indonesia, 2022.

persetujuan notaris, dengan cara mencatut nama dan identitas kantor notaris untuk meyakinkan pemberi kuasa.

Akibat dari perbuatan tersebut, Sumiharza mengalami kerugian materiil berupa hilangnya dana Rp. 131.000.000,00 yang tidak dapat dipertanggungjawabkan, serta kerugian *immateriil* berupa trauma psikologis, rasa tidak percaya terhadap proses hukum, dan hilangnya kesempatan untuk memiliki rumah yang diinginkan. Kasus ini juga menimbulkan dampak lebih luas, yaitu mencederai integritas profesi kenotariatan karena nama notaris dicatut secara ilegal, sehingga menimbulkan ketidakpercayaan publik terhadap akta otentik yang seharusnya menjadi instrumen hukum yang kuat dan terpercaya.

Berdasarkan hasil wawancara Dr. Rohmawati S. Saragih S.H., M.Kn, peran notaris dalam menyelesaikan kasus pemalsuan surat kuasa seperti yang dialami Sumiharza Simbolon sangat strategis karena dan menjaga integritas dokumen hukum. Dalam kasus tersebut, notaris berperan pertama sebagai pemberi klarifikasi resmi, yakni menegaskan bahwa surat kuasa yang beredar bukan produk kantornya dan tidak pernah dibuat melalui prosedur kenotariatan. Klarifikasi ini penting sebagai bukti awal bagi pihak yang dirugikan maupun aparat penegak hukum untuk membedakan dokumen asli dengan dokumen palsu. Kedua, notaris dapat berperan sebagai saksi ahli di pengadilan, menjelaskan tata cara pembuatan akta otentik, ciri-ciri akta yang sah, serta menunjukkan perbedaan antara akta otentik dengan dokumen palsu sehingga hakim memiliki dasar kuat dalam menilai bukti. Ketiga, notaris memiliki kewajiban untuk melaporkan pencatutan nama dan identitas kantornya kepada Majelis Pengawas Notaris agar integritas profesi tetap terjaga dan tidak menimbulkan preseden buruk yang merusak kepercayaan publik. Keempat, notaris juga berperan dalam memberikan edukasi kepada masyarakat, mengingatkan agar setiap pihak yang menerima atau menggunakan surat kuasa selalu melakukan verifikasi langsung ke kantor notaris yang disebutkan, sehingga praktik pemalsuan dapat dicegah sejak awal. Dengan demikian, peran notaris bukan hanya sebatas pembuat akta otentik, tetapi juga sebagai penjaga integritas hukum, pelindung masyarakat dari praktik pemalsuan, dan penguat kepercayaan publik terhadap sistem kenotariatan.

KESIMPULAN

Berdasarkan kajian yuridis terhadap surat kuasa dalam perjanjian jual beli, dapat disimpulkan bahwa:

1. Surat kuasa memiliki peran krusial dalam menjamin kelangsungan transaksi hukum, terutama saat salah satu pihak tidak dapat hadir secara langsung. Surat kuasa berfungsi sebagai alat legal yang memungkinkan pelimpahan kewenangan secara sah dan terstruktur sesuai dengan hukum perdata.
2. Kasus ini menegaskan bahwa pemalsuan surat kuasa bukan hanya merugikan individu, tetapi juga merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan profesi notaris. Oleh karena itu, langkah hukum yang tepat adalah kombinasi antara gugatan perdata, laporan pidana, dan pengaduan etik, sehingga perlindungan hukum bagi korban dapat maksimal sekaligus menjaga integritas profesi kenotariatan. Kehati-hatian, verifikasi dokumen, dan peran aktif notaris dalam menjaga integritas akta otentik merupakan kunci utama untuk mencegah dan menyelesaikan praktik pemalsuan surat kuasa yang merugikan masyarakat sekaligus merusak kepercayaan terhadap sistem hukum.

Sehubungan dengan hal tersebut, pemberi kuasa disarankan untuk melakukan verifikasi menyeluruh terhadap isi dan legalitas surat kuasa, termasuk memastikan dokumen dibuat melalui prosedur notarial yang sah dan tercatat dalam *minuta* akta. Notaris juga perlu meningkatkan pengawasan internal dan eksternal terhadap penggunaan identitas kantor serta aktif melaporkan pencatutan nama kepada Majelis Pengawas dan aparat penegak hukum. Selain itu, pemerintah dan organisasi profesi kenotariatan dianjurkan untuk memperkuat sistem digitalisasi dan autentikasi dokumen agar masyarakat dapat memverifikasi keabsahan surat kuasa secara daring dan mencegah pemalsuan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2007.
- Darmawan, Yusuf. *Sengketa Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus Putusan PN Surakarta No.*

102/Pdt.G/2012/PN.Ska). Fakultas Hukum dan Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018.

Destriana, Arsyilla dan Tiurma Mangihut Pitta Allagan. *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik*. IJCCS Journal, Universitas Indonesia, 2022.

Helmi, Nurul, Teuku Yudi Afrizal, dan Fatahillah F. *Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, 2021.

Panelewen, Juan Joubert Immanuel dan Jenice Valencia Alam. *Pentingnya Pembuatan Surat Kuasa Dalam Perspektif Hukum Perdata*. Innovative: Journal of Social Science Research, 2023.

Retno, Arianti Indah. *Analisis Yuridis Tentang Penerapan Surat Kuasa Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku (Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata Tuan Suhcndro Santosa Terhadap PT. Perintis Gria Loka)*. 2008.

Setyawan, Alfis. *Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual*. Jurnal Selat, 2016.

Tiara, Dora dan Kiki Yulinda. *Hukum Perjanjian*. 2024.

Wijaya, Edi Kusuma, et al. *Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada Kantor Notaris/PPAT Baiq Hayinah S.H di Kota Bima)*. 2024.