

**AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN  
JUAL BELI DAN KUASA UNTUK MENJUAL YANG  
MENGANDUNG CACAT HUKUM  
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DENPASAR NOMOR  
30/PDT/2019/PT.DPS)**

**Avitya Danastri, Pieter Latumeten, Widodo Suryandono**

Tesis ini membahas mengenai akta jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual yang mengandung cacat hukum. Notaris berwenang untuk membuat akta otentik berupa akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun dalam pelaksanaannya, Notaris dapat melakukan perbuatan yang oleh pengadilan diputuskan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan akta yang dibuatnya dinyatakan cacat hukum. Sehingga dalam hal ini membuat pihak yang dirugikan yaitu pemilik tanah mengajukan gugatan ke Pengadilan, dan Notaris sebagai pejabat umum harus mempertanggungjawabkan perbuatannya. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai perlindungan hukum pemilik tanah dan pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya yang dinyatakan cacat hukum. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan penelitian hukum dengan menggunakan bentuk penelitian yuridis-normatif dan tipe penelitian deskriptif. Adapun hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah bahwa pemilik tanah berhak mendapatkan perlindungan hukum terkait tanah yang dimilikinya berupa kepemilikan kembali, dan akta-akta yang pernah dibuat oleh Notaris terkait tanah tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum. Kemudian, Notaris yang membuat akta tersebut bertanggungjawab akan akta yang dibuatnya dan dapat dimintai pertanggungjawaban perdata berupa penggantian biaya, rugi, dan bunga yang berbentuk materiil (uang) dan pertanggungjawaban administratif berupa pemecatan sementara sesuai dengan peraturan pada Pasal 85 UUJN dan Kode Etik Notaris. Untuk itu, masyarakat khususnya yang memiliki tanah hendaknya selalu berhati-hati dan juga selalu teliti dalam membuat perjanjian, serta sebagai pejabat umum, Notaris harus selalu mengemban tugas dan amanahnya dengan baik.

**Kata Kunci: akta, kuasa, perjanjian.**

## A. PENDAHULUAN

Perkembangan lalu lintas hukum yang beragam khususnya dalam kehidupan bermasyarakat semakin menuntut akan adanya kepastian hukum terhadap hubungan hukum individu maupun antar subyek hukum. Perkembangan dunia bisnis mempengaruhi orang-orang untuk melakukan suatu kerja sama dengan orang lain, sehingga dapat memberikan suatu keuntungan kepadanya, dan dengan demikian maka untuk memulai bisnis atau kerja sama tersebut dengan pihak lain dibuatlah suatu perjanjian. Persetujuan atau perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.<sup>1</sup>

Setiap perjanjian yang telah disetujui dan disepakati antara para pihak yang melakukan perjanjian wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian. Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak pembuatnya yang dinamakan perikatan. Bentuk perjanjian tersebut dapat dituangkan secara dibawah tangan maupun ke dalam bentuk akta autentik. Pada pembuatan akta autentik, diperlukan jasa seorang Notaris. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini dan Undang-Undang lainnya.<sup>2</sup>

Salah satu jenis akta yang masuk dalam ruang lingkup kewenangan Notaris dalam menciptakan alat pembuktian adalah akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan Akta Kuasa untuk Menjual. Dasar hukum yang berkaitan dengan PPJB adalah Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menentukan bahwa, "Jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan".<sup>3</sup> Akta PPJB perlu mendapat perhatian khusus, khususnya apabila perjanjian tersebut dibuat oleh Notaris, karena PPJB saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan. Sedangkan dasar dari Akta Kuasa untuk Menjual terdapat pada Pasal 1792 KUHPerdata, yakni pemberian kuasa, yang merupakan suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.<sup>4</sup> Kuasa menjual merupakan perjanjian *accessoir* yakni perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utamanya yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Notaris dalam melaksanakan tugasnya haruslah bersikap profesional terutama memahami dalam hal peran Notaris dalam pembuatan akta di hadapannya dan berpegang teguh kepada Undang-Undang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan lain yang ada kaitannya dengan pelaksanaan tugas dan jabatannya seperti Kode Etik Notaris. Setiap menjalankan jabatannya, Notaris memiliki tanggung jawab terhadap aktanya dan memiliki tanggung jawab untuk merealisasikan keinginan para

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal. 1.

<sup>2</sup> Indonesia, *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN. No. 5491, Ps. 1 angka 1.

<sup>3</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), Ps. 1457.

<sup>4</sup> *Ibid.*, Ps. 1792.

pihak. Tanggung jawab tersebut berkaitan dengan moralitas pribadi maupun selaku pejabat umum. Notaris memiliki peluang untuk melakukan kesalahan dalam pembuatan akta. Apabila hal ini terbukti, maka akta akan kehilangan keotentikannya dan menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan apabila terdapat syarat sah yang tidak terpenuhi atau Notaris tersebut melakukan kerugian kepada para pihak. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berupa tanggung jawab administratif, perdata, maupun pidana apabila Notaris tersebut terbukti melakukan kesalahan yang merugikan.

Berdasarkan kasus dalam putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/PDT/2019/PT.DPS. Terdapat perbuatan dari para pihak yang menyebabkan terjadinya akta-akta yang mengandung cacat hukum. Terdapat keikutsertaan dari Notaris yang mana merugikan penggugat yang dalam hal ini adalah pemilik tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6480/Kelurahan Panjer, sehingga membuat akta-akta tersebut mengandung cacat hukum dan para tergugat termasuk Notaris, dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Analisis terhadap Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah dikaitkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/PDT/2019/PT.DPS**

Pada putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/PDT/2019/PT.DPS, terdapat perbuatan dari para pihak yang menyebabkan terjadinya akta-akta yang mengandung cacat hukum. Urip Tri Gunawan (Penggugat) dalam gugatannya mendalilkan bahwa ia memiliki sebidang tanah sesuai SHM No. 6480/Kelurahan Panjer dengan luas 300 M2 (objek sengketa) atas nama dirinya. Kemudian pada tanggal 12 Januari 2016, telah dibuatkan akta perjanjian pengikatan jual beli no. 33 dan akta kuasa menjual no. 34 tanggal 12 Januari 2017 dari Penggugat kepada Wedha Putra Wiryawan (Tergugat 2) selaku kuasa dari Henny Suryani Ondang (Tergugat 3) melalui Notaris Hartono (Tergugat 4). Padahal, Urip Tri Gunawan (Penggugat) tidak pernah memberikan kuasa ataupun melakukan transaksi jual beli tanah didepan Notaris Hartono (Tergugat 4) karena pada saat itu ia ditahan di rumah tahanan Negara. Pada saat itu terdapat orang lain yaitu Don Hanura Jaya (Turut Tergugat 2) yang atas desakan Benny Albertino Kasata Tanum (Tergugat 1) diminta mengaku sebagai Urip Tri Gunawan (Penggugat) untuk menandatangani surat surat berkaitan pinjam meminjam uang dengan jaminan objek sengketa dihadapan Notaris Hartono (Tergugat 4), padahal akta yang akan ditandatangani tersebut adalah akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa untuk menjual.

Akibat dari penyalahgunaan tersebut, Wedha Putra Wiryawan (Tergugat 2) selaku kuasa dari Henny Suryani Ondang (Tergugat 3) merupakan pemegang hak atas objek sengketa. Selanjutnya, Wedha Putra Wiryawan (Tergugat 2) membuat akta kuasa menjual pada tanggal 24 Maret 2017 Nomor 35 dihadapan Notaris I Putu Adi Mahendra Putra (Tergugat 6) yang pada pokoknya berisi bahwa Wedha Putra Wiryawan (Tergugat 2) selaku pemberi kuasa memberikan kuasa kepada Henny Suryani Ondang (Tergugat 3)

untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun baik seluruhnya maupun sebagian dari objek sengketa yang tertulis atas nama Wedha Putra Wiryawan (Tergugat 2). Sebelumnya objek sengketa tersebut tertulis atas nama Urip Tri Gunawan (Penggugat), namun diketahui selanjutnya ternyata Wedha Putra Wiryawan telah melakukan proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Denpasar (Turut Tergugat 3) berdasarkan Akta Jual Beli No.5/2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ir. I Wayan Adnyana. Setelah perbuatan diatas, Henny Suryani Ondang (Tergugat

3) selaku penerima kuasa membuat akta perjanjian pengikatan jual beli pada tanggal 13 Juli 2017 Nomor 3 dihadapan Notaris/PPAT Ketut Ambarasari (Tergugat 7) yang pada pokoknya berisi bahwa Henny Suryani Ondang (Tergugat 3) melakukan jual beli objek sengketa atas nama Wedha Putra Wiryawan (Tergugat 2) tersebut dengan Luh Sariyani (Tergugat 5) selaku calon pembeli dan jual beli tersebut dilakukan dan diterima dengan harga Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan telah dibayarkan lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Selain itu terdapat pula akta kuasa menjual nomor 4 tanggal 13 Juli 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Ketut Ambarasari (Tergugat 7) yang pada pokoknya berisi bahwa Henny Suryani Ondang (Tergugat 3) yang bertindak selaku kuasa dari Wedha Putra Wiryawan (Tergugat 2) memberikan kuasa kepada Luh Sariyani (Tergugat 6) untuk menjual, melepaskan, mengoperkan, menyerahkan dan/atau memindahkan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 6480/Kelurahan Panjer (objek sengketa) yang tertulis atas nama Wedha Putra Wiryawan (Tergugat 2). Atas peristiwa yang telah diuraikan diatas, Urip Tri Gunawan (Penggugat) kehilangan sebidang tanah miliknya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 6480/Kelurahan Panjer.

Terkait akta-akta yang terdapat pada kasus diatas, untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemilik tanah, penulis akan menganalisis terlebih dahulu terkait dasar dari pembuatan akta PPJB, yakni perjanjian. Seperti yang telah diketahui, akta-akta yang dibuat oleh Notaris didalamnya memuat perjanjian-perjanjian yang harus dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris Hartono (Tergugat 4) merupakan akta yang mengandung perjanjian obligatoir, dikarenakan belum terjadi penyerahan objek sengketa. Pada PPJB telah timbul perikatan namun belum terdapat peristiwa pengalihan hak milik. Namun sebelum terjadi pengalihan hak milik, harus dilihat lagi syarat sahnya perjanjian, dikarenakan apabila syarat sah perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian obligatoir dapat dibatalkan.

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris memuat suatu perjanjian, dan perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni:<sup>7</sup>

**a. Adanya kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan dirinya**

Kesepakatan merupakan syarat terpenting dalam suatu perjanjian dan merupakan hasil kehendak bebas dari para pihak yang kemudian dari kata sepakat tersebut, melahirkan perjanjian atau kontrak. Seseorang dikatakan telah memberikan persetujuan atau sepakatnya (*toestemming*), apabila ia memang menghendaki apa yang disepakati.<sup>8</sup> Jadi kesepakatan merupakan bentuk persetujuan dari kedua belah pihak dalam perjanjian. Tanpa kata sepakat dari salah satu perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tersebut tidak sah, dan

<sup>7</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1320.

<sup>8</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang lahir dari Perjanjian Buku II* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 164.

seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan kesepakatannya. Apabila terjadi kekhilafan, paksaan, dan atau penipuan, maka perjanjian tersebut dapat dimohonkan batal karena telah terjadi cacat kehendak, sehingga syarat kesepakatan secara hukum dianggap tidak pernah terjadi. Kemudian untuk dapat melahirkan atau menciptakan suatu perjanjian, persesuaian kehendak saja tidak cukup. Harus terdapat pernyataan kehendak yang merupakan pernyataan bahwa yang bersangkutan menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kehendak tersebut harus nyata bagi orang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain.<sup>9</sup> Pernyataan kehendak salah satu pihak harus disampaikan dan dimengerti oleh pihak lainnya. Jika pihak lain tersebut menyatakan menerima atau menyetujui kehendak, maka barulah terjadi kata sepakat. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa suatu pernyataan adalah suatu penawaran, dan pernyataan tersebut diartikan sebagai suatu tanda yang dapat diketahui dan dimengerti oleh mitra janji.<sup>10</sup> Konsekuensi yang dapat timbul apabila penawaran tersebut diterima secara keliru dan terdapat akseptasi menyimpang dari penawaran tersebut, maka pada dasarnya tidak lahir perjanjian atau kontrak.

#### **b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Menurut J. Satrio, istilah yang tepat untuk menyebutkan syarat sah perjanjian ini adalah kecakapan untuk membuat perjanjian.<sup>11</sup> Untuk melakukan perbuatan hukum, pada umumnya kecakapan dibagi menjadi dua yakni kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum bagi seseorang (*person*) yang diukur dari standar usia kedewasaan (*meerdejaring*) dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum bagi badan hukum (*rechspersoon*) yang diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*). Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan – perikatan, jika ia oleh undang – undang tidak dinyatakan cakap.<sup>12</sup> Kemudian Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan bahwa seseorang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah:

- (1) Anak yang belum dewasa;
- (2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
- (3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

#### **c. Suatu hal tertentu**

Dalam suatu perjanjian, harus terdapat objek tertentu atau suatu hal tertentu yang menyangkut pada perjanjian. Yang dimaksud dengan hal tertentu pada Pasal 1320 KUH Perdata yakni kewajiban debitor dan hak kreditor, yang berarti hal tertentu merupakan apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban dari kedua belah pihak. Dalam Pasal 1332, 1333, dan 1334 KUH Perdata, disimpulkan bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai objek

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hal. 175.

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal. 2.

<sup>12</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1329.

(*hepaald onderwep*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.<sup>13</sup>

#### **d. Suatu sebab yang halal**

Dalam KUH Perdata, terdapat pernyataan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, selain harus terdapat kausanya, kausa tersebut juga harus halal. Namun tidak ada penjelasan yang dalam mengenai makna “sebab yang halal” itu. Para ahli hukum sepakat memaknainya sebagai isi atau dasar perjanjian.<sup>14</sup> Hal tersebut ditegaskan pada Pasal 1335 dan 1337 KUH Perdata. Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa “suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.<sup>15</sup> Kemudian Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa “dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan, baik atau ketertiban umum”. Kedua pasal tersebut menjelaskan bahwa perjanjian seperti ini tidak boleh atau tidak dapat dilaksanakan karena melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.<sup>16</sup> Apabila dikaitkan dengan kasus yang telah dikemukakan, Urip Tri Gunawan

yakni penggugat selaku pemilik dari objek sengketa tidak pernah memiliki kesepakatan dengan Wedha Putra Wiryawan (Tergugat 2) untuk menjual objek sengketa miliknya. Disamping penggugat tidak memiliki niatan untuk menjual objek sengketa, ia juga saat itu sedang menjalani hukuman di LP Sukamiskin Bandung, tidak mungkin ia bisa menghadap dan menandatangani Akta PPJB dihadapan Notaris Hartono (Tergugat 4). Dalam hal ini telah terjadi pula pengakuan dari Don Hanura Jaya (Turut Tergugat 2) bahwa ia telah disuruh oleh Benny Albertino Kasata Tanum (Tergugat 1) untuk berpura-pura seolah-olah ia adalah Urip Tri Gunawan (Penggugat) dan turut menandatangani akta PPJB dengan berpura-pura sebagai Urip Tri Gunawan. Terlebih lagi, berdasarkan pengakuan dari isteri penggugat yaitu Rita Darmayanti (Turut Tergugat 1), pada saat penandatanganan akta, ia dipaksa oleh tergugat untuk cepat-cepat menandatangani akta yang telah disiapkan dan yang ia tahu akta itu adalah akta terkait pinjam meminjam uang, padahal akta tersebut merupakan akta PPJB.

Pasal 1321 KUH Perdata mencantumkan bahwa tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.<sup>17</sup> Pada kasus tersebut, tidak adanya kesepakatan yang sah yang terjadi antara Urip Tri Gunawan (Penggugat) dengan Wedha Putra Wiryawan (Tergugat 2), karena terdapat unsur penipuan yakni terdapat oknum yang berpura-pura menjadi Urip Tri Gunawan (Penggugat) dan juga terdapat paksaan dari tergugat kepada Rita Darmayanti (Turut Tergugat 1) untuk menandatangani akta yang ternyata akta tersebut merupakan akta PPJB.

Terkait kecakapan, pada Pasal 1329 KUH Perdata, dinyatakan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak

<sup>13</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku (standar) perkembangannya di Indonesia (kumpulan pidato pengukuhan)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hal. 79.

<sup>14</sup> R. Subekti (2), *Pokok-pokok dari Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pembimbing Masa, 1970), hal. 18.

<sup>15</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1335.

<sup>16</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1337.

<sup>17</sup> *Ibid.*, Ps. 1321.

dinyatakan tidak cakap”.<sup>18</sup> Telah dikemukakan sebelumnya bahwa kecakapan bertindak menunjuk pada kewenangan yang bersifat umum, dan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, sedangkan kewenangan bertindak menunjuk kepada yang khusus, yang bertindak dalam peristiwa yang khusus.<sup>19</sup> Rita Darmayanti (Turut Tergugat 1) yang menandatangani akta pinjam-meminjam yang ternyata merupakan akta PPJB memang merupakan orang yang cakap untuk bertindak, karena ia tidak memenuhi persyaratan pada Pasal 1330 KUH Perdata yang mengatur mengenai seseorang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian. Namun apabila dilihat dari kewenangan bertindak yang dimilikinya dalam menghadapi peristiwa tersebut, terdapat kehendak yang belum sempurna yang dinyatakan olehnya, dilihat dari peristiwa saat ia tidak membaca akta yang ditandatangani olehnya dan dipaksa untuk menandatangani akta tersebut secara terburu-buru, sehingga perbuatannya tidak dapat mengakibatkan hukum sebagaimana mestinya.

Kemudian, terkait dengan asas itikad baik yang tercantum pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, dimana disebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik juga harus diperhatikan. Pada kasus tersebut, sejak awal para tergugat telah memiliki itikad yang buruk untuk melakukan penipuan, sehingga perjanjian yang disepakati tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Penggugat dalam kasus tersebut juga tidak memiliki niat baik untuk meminjam uang dengan jaminan objek sengketa maupun menjual objek sengketa kepada pihak lain, karena disamping saat itu penggugat berada di LP Sukamiskin Bandung, penggugat juga sudah merencanakan bahwa objek sengketa tersebut sebagai bekal kehidupan penggugat dengan isterinya. Disamping itu, penggugat selaku pemilik objek sengketa tidak pernah mempunyai niat untuk meminjam uang maupun menjual objek sengketa, dan tidak pernah pula menghadap Notaris Hartono untuk dibuatkan akta PPJB. Tanpa sepengetahuan dan seizin penggugat pula, ternyata objek sengketa tersebut telah dialihkan oleh pihak lain. Dalam hal ini telah terjadi perbuatan yang tidak halal yang didasari oleh penipuan atau perbuatan curang, sehingga tidak memenuhi syarat objektif pada Pasal 1320 KUH Perdata, yakni sebab yang halal, dan perjanjian adalah batal demi hukum.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa Urip Tri Gunawan selaku Penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum terkait tanah yang semula dimilikinya yang merupakan objek sengketa dan berhak kembali menguasai objek sengketa tersebut, dan perjanjian yang dibuat khususnya PPJB yang dinyatakan dalam akta yang dibuat dihadapan Notaris adalah batal demi hukum atau setidaknya harus dibatalkan. Begitupula dengan akta-akta yang dibuat yang didasari oleh PPJB tersebut, dan proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Denpasar (Turut Tergugat 3) berdasarkan Akta Jual Beli No.5/2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ir. I Wayan Adnyana. Akta-akta tersebut batal demi hukum atau setidaknya harus dibatalkan.

Kemudian terkait akta kuasa menjual yang merupakan kelanjutan atau akibat hukum dari munculnya akta PPJB, akta kuasa menjual merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari PPJB sehingga akta tersebut adalah akta yang cacat hukum sehingga secara hukum akta tersebut batal demi hukum atau setidaknya harus dibatalkan sehingga pemilik tanah dapat terlindungi. Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa dan kuasa tersebut sangat terkait dengan peralihan hak atas

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, Ps. 1329.

<sup>19</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan*, hal. 3.

tanah. Namun pada dasarnya, kuasa itu sendiri diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdara dengan istilah pemberian kuasa, yakni:

“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.”<sup>20</sup>

Berdasarkan pasal diatas dapat dilihat bahwa unsur-unsur pemberian kuasa yakni:<sup>21</sup>

- a. Adanya persetujuan;
- b. Memberikan kuasa kepada penerima kuasa;
- c. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan.

Kata “persetujuan” dalam pasal diatas menunjukkan pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian (*lastgeving*), di mana ketentuan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas hukum yang fundamental, yakni asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, dan asas kekuatan mengikat, berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa.<sup>22</sup> Sedangkan kata “untuk dan atas nama” ditafsirkan bahwa dalam perjanjian pemberian kuasa, selalu melahirkan perwakilan, yang membawa akibat bahwa ketentuan *lastgeving* berlaku bagi pemberian kuasa yang melahirkan perwakilan (*volmacht*). Kekuasaan atau wewenang yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain disebut *volmacht* atau dalam Bahasa Inggris disebut *Power of Attorney*. *Volmacht* timbul karena *Machtiging* yakni pernyataan kehendak oleh orang yang diwakili tertuju pada pemberian *macht* (kuasa). Pemberian kuasa dan perwakilan memiliki 2 (dua) pengertian yang berbeda di dalam tiap hubungan hukum. Terdapat 3 (tiga) keadaan hukum yang berkaitan dengan hubungan hukum pemberian kuasa dan kewenangan mewakili menurut Achmad Ichsan, yakni:<sup>23</sup>

- a. “Pemberian kuasa disertai kewenangan mewakili, yang melahirkan perwakilan berdasarkan perjanjian (*lastgeving* dan *volmacht*);
- b. Pemberian kuasa tanpa disertai kewenangan mewakili, tidak melahirkan perwakilan (*lastgeving*);
- c. Kewenangan mewakili tanpa pemberian kuasa (*volmacht*).”

Kemudian dewasa ini, perwakilan telah dianggap sebagai suatu perbuatan hukum yang biasa dilakukan Kuasa sebagai salah satu bentuk perwakilan merupakan bentuk yang sering dijumpai terutama dalam pembuatan perjanjian dimana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan. Jadi, dalam perwakilan berdasarkan kuasa, terdapat perbuatan seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain dan pihak lain menerima kekuasaan untuk melakukan suatu urusan atas nama si pemberi perintah. Pemberian perintah tersebut adalah suatu perjanjian yang menimbulkan perwakilan. Peralihan hak pada kuasa untuk menjual terjadi pada saat objek telah beralih kepada si penerima kuasa.

Mengenai kuasa menjual yang berdiri sendiri, tersebut merupakan contoh dari kuasa yang bersifat *personlijk*. Kuasa yang berdiri sendiri atau dapat disebut kuasa mandiri mengandung arti bahwa keabsahan pemberian kuasa tidak bergantung oleh keberadaan perjanjian lainnya sehingga kuasa tidak lahir karena adanya perbuatan hukum

<sup>20</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1792.

<sup>21</sup>I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, (Jakarta: Megapoin, 2003), hal. 85.

<sup>22</sup>Pieter E. Latumeten, “Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep “Volmacht dan Lastgeving” berdasarkan Cita Hukum Pancasila,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 47 No. 1 (Maret 2017): 3.

<sup>23</sup>Achmad Ichsan, *Hukum Perdata IB*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1969), hal. 224.



lain. Teori ini erat kaitannya dengan istilah perjanjian pokok, yakni perjanjian antara pihak yang berdiri sendiri tanpa bergantung pada adanya perjanjian yang lain dan merupakan perjanjian utama diantara para pihak. Kuasa ini berakhir menurut ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara, yakni dengan meninggalnya si pemberi kuasa atau dicabut kembali. Kuasa berdiri sendiri harus dinyatakan secara tegas kuasanya dengan mencantumkan kapan jangka waktu kuasa akan berakhir dalam akta perjanjian.

Kuasa menjual merupakan perjanjian *accessoir* yakni perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utamanya yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Kuasa untuk menjual tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya PPJB. PPJB seperti yang telah diketahui merupakan perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga.<sup>24</sup> PPJB melahirkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, maka dari itu PPJB merupakan perjanjian timbal balik, dan dikarenakan kuasa menjual merupakan perjanjian *accessoir* dari PPJB, maka kuasa menjual dapat dikatakan sebagai bagian dari perjanjian timbal balik.

Dalam memberikan kekuasaan kepada seseorang dalam menyelenggarakan urusan tertentu, seringkali terdapat larangan atau hal-hal yang tidak boleh dilaksanakan baik oleh pemberi kuasa maupun penerima kuasa. Larangan tersebut terdiri dari beberapa jenis, yakni:<sup>25</sup>

- a. Larangan pemberian kuasa yang memuat ketentuan *selbsteinritt*  
Larangan ini diatur dalam Pasal 1470 KUHPerdara, yakni larangan bagi penerima kuasa untuk bertindak selaku kuasa penjual dan juga bertindak selaku pembeli. Larangan ini berlaku tidak hanya untuk penerima kuasa selaku pembeli, tetapi juga untuk perantara penerima kuasa selaku pembeli. Pada *selbsteinritt*, terdapat benturan kepentingan atau dapat disebut *conflict of interest*, dikarenakan adanya perbedaan kepentingan ekonomis antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Terdapat ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara pemberi kuasa dan penerima kuasa setelah kuasa tersebut dilaksanakan dalam bentuk jual beli. Tujuan dari *selbsteinritt* adalah agar penerima kuasa tidak merugikan kepentingan pemberian kuasa dan menyalahgunakan pemberian kuasa untuk kepentingannya sendiri.
- b. Kuasa menjual sebagai jaminan  
Kuasa menjual sebagai jaminan dikenal dengan ajaran penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) yang merupakan salah satu alasan untuk dilakukannya pembatalan. Herlien Budiono berpendapat, bahwa kuasa menjual sebagai jaminan pengakuan hutang bukanlah pemberian kuasa secara sukarela dan hal ini merupakan penyelundupan hukum, dan sebagai bentuk pelanggaran larangan yang bersifat *imperatif*, yakni penjualan benda jaminan harus melalui lelang.<sup>26</sup> Sebagai jaminan, kuasa menjual mengandung ketidakseimbangan kejiwaan mengenai cacat kehendak sebagai bentuk perjanjian semua dan juga melanggar kepentingan umum.
- c. Pemberian kuasa sebagai perjanjian simulasi (semu)

<sup>24</sup>R. Subekti (3), *Aneka Perjanjian*, hal. 75.

<sup>25</sup>Pieter E. Latumeten, "Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" berdasarkan Cita Hukum Pancasila," hal. 25-26.

<sup>26</sup>Herlien Budiono, *Kumpulan tulisan Hukum Perdata*, hal. 433-434.

Pemberian kuasa yang dibuat sebagai perjanjian simulasi (semu) dalam bentuk pemindahan hak secara terselubung atau bentuk bentuk tindakan hukum lainnya di luar kausa dari pemberian kuasa, yaitu kewenangan mewakili, merupakan pemberian kuasa yang dilarang dan memiliki ancaman batal demi hukum.

Apabila teori mengenai kuasa untuk menjual dikaitkan dengan kasus tersebut, terdapat kuasa menjual yang memiliki tujuan untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun baik seluruhnya maupun sebagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 6480/Kelurahan Panjer (objek sengketa). Meski akta kuasa untuk menjual tersebut sudah pasti batal demi hukum dikarenakan PPJB batal demi hukum, namun secara konsep, akta kuasa menjual tersebut tidak memiliki ketersinggungan dengan konsep *volmacht*.

Terkait kuasa sebagai lembaga perwakilan, akta kuasa untuk menjual dapat dikategorikan sebagai perwakilan berdasarkan kuasa, dikarenakan pada akta kuasa menjual tersebut terdapat pihak yang memberikan kekuasaan kepada orang lain dan pihak lain menerima kekuasaan untuk melakukan suatu urusan atas nama si pemberi perintah. Pemberian perintah tersebut adalah suatu perjanjian yang menimbulkan perwakilan. Kemudian akta kuasa untuk menjual pada kasus ini dalam kaitannya dengan kuasa menjual berdiri sendiri, akta tersebut dapat berdiri sendiri, berdampingan dengan akta PPJB, atau dapat juga masuk ke dalam klausul dalam akta PPJB.

Mengenai kuasa menjual sebagai bagian dari perjanjian timbal balik, diketahui sebelumnya bahwa perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang melahirkan kewajiban timbal balik di antara para pihak atau terdapat elemen tukar menukar prestasi antara kedua belah pihak. Pada kasus ini, kuasa untuk menjual dapat dikatakan merupakan bagian dari perjanjian timbal balik, dikarenakan terdapat pihak yang berkewajiban untuk menyerahkan kuasa untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun baik seluruhnya maupun sebagian dari objek sengketa, dan pihak lainnya mempunyai kewajiban untuk menerima kuasa tersebut dengan sebaik baiknya. Yang terakhir, apabila kita analisis jenis kuasa tersebut dengan jenis kuasa terlarang, pada kasus ini kuasa untuk menjual tidak termasuk kepada jenis kuasa terlarang yang telah dijelaskan sebelumnya. Namun meski demikian, kuasa untuk menjual merupakan kuasa yang batal demi hukum karena terdapat perbuatan melawan hukum didalamnya.

## **2. Analisis terhadap Tanggung Jawab Notaris dikaitkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/PDT/2019/PT.DPS**

Sebagai pejabat umum, Notaris berkewajiban untuk bertanggung jawab atas perbuatannya atau pekerjaannya yakni membuat akta, dikarenakan masyarakat telah mempercayakan Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki keahlian dalam bidang kenotariatan. Notaris memiliki tanggung jawab yang besar dalam menjalankan profesinya, maka dari itu Notaris harus selalu cermat serta berhati-hati dalam menjalankan segala tindakan terkait profesinya tersebut. Apabila Notaris tersebut lalai dan kurang berhati-hati dalam membuat akta sehingga mengakibatkan akta tersebut cacat hukum, maka perbuatan Notaris tersebut harus dipertanggungjawabkan. Pertanggungjawaban Notaris dapat dilihat dari akta yang dibuatnya, khususnya dalam kasus ini adalah akta otentik.

Dalam melaksanakan jabatannya, apabila Notaris melakukan penyimpangan maupun pelanggaran kode etik, maka ia harus mempertanggungjawabkan akibatnya.

Menurut G. H. S. Lumban Tobing, terdapat alasan-alasan terkait pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya, yakni:<sup>27</sup>

- a. “Di dalam hal-hal yang secara tegas ditentukan oleh Peraturan Jabatan Notaris;
- b. Jika suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuknya (*gebrek in the vorm*), dibatalkan di muka pengadilan, atau dianggap hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan;
- c. Dalam segala hal, dimana menurut ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata mengenai tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), Pasal 1366 KUH Perdata mengenai tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian, dan Pasal 1367 KUH Perdata mengenai tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian, yang artinya semua hal-hal tersebut harus dilalui proses pembuktian yang seimbang.”

Kemudian dilihat dari syarat otentisitas akta, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, dikemukakan bahwa apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta Notaris, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan, yakni:<sup>28</sup>

- a. “Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- c. Pejabat Umum oleh-atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.”

Kemudian dalam UUJN, agar suatu akta Notaris memiliki syarat keotentikan, maka pada saat pembuatan akta harus memuat persyaratan Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40, antara lain:

- a. Memenuhi persyaratan pembuatan akta yakni setiap akta terdiri atas awal akta, badan akta, dan akhir akta (Pasal 38 ayat (1) UUJN)<sup>29</sup>;
- b. Para penghadap yang telah memenuhi syarat (minimal berusia 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum menghadap Notaris di wilayah kerja Notaris yang bersangkutan tersebut (Pasal 39 ayat (1) UUJN)<sup>30</sup>;
- c. Para penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan padanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) orang penghadap lainnya dan pengenalan tersebut dinyatakan secara tegas pada akta (Pasal 39 ayat (2) dan (3) UUJN)<sup>31</sup>;
- d. Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan tertentu yakni paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum,

---

<sup>27</sup>G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. III, (Jakarta: Erlangga, 1992),, hal. 325.

<sup>28</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1868.

<sup>29</sup>Indonesia, *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN. No. 5491, Ps. 38 (1).

<sup>30</sup>*Ibid.*, Ps. 39 (1).

<sup>31</sup>*Ibid.*, Ps. 39 (2) dan (3).

mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, dapat membubuhkan tanda tangan serta paraf, dan tidak mempunyai hubungan dengan Notaris dan pihak. Saksi tersebut juga harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap, dan pengenalan tersebut dinyatakan tegas dalam akta (Pasal 40 UUJN)<sup>32</sup>.

Apabila dikaitkan dengan kasus tersebut, pada poin yang pertama diketahui bahwa akta PPJB dan kuasa untuk menjual dibuat dihadapan seorang pejabat umum, yaitu Notaris Hartono (Tergugat 4), Notaris I Putu Adi Mahendra Putra (Tergugat 6), dan Notaris Ketut Ambarasari (Tergugat 7). Kemudian akta jual beli dibuat dihadapan PPAT Wayan Adnyana, sehingga poin pertama terkait otentisitas akta terpenuhi. Kemudian dari poin yang kedua, yakni akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, akta tersebut terutama akta yang dibuat oleh Notaris Hartono (Tergugat 4) yang mendasari dibuatnya akta-akta lainnya sudah jelas tidak memenuhi ketentuan undang-undang, yakni syarat sahnya perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1868 KUH Perdata terkait akta otentik dan juga asas itikad baik yang tercantum pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

Selain itu, dilihat dari UUJN, yang mengatur mengenai syarat keotentikan pada Pasal 38, 39, dan 40 UUJN, pada Pasal 39 UUJN dinyatakan bahwa para penghadap harus dikenal oleh Notaris, namun pada kasus tersebut terdapat pihak yang berpura pura sebagai penggugat. Awalnya tidak diketahui apakah Notaris Hartono (Tergugat 4) memang mengenal pihak yang berpura pura tersebut atau Notaris tidak memvalidasi pihak yang menghadap kepadanya sehingga ia langsung berpikir bahwa pihak yang menghadap adalah benar si pemilik tanah. Namun pada akhirnya diketahui bahwa Notaris berpihak kepada salah satu penghadap sehingga hal ini tidak memenuhi ketentuan Pasal 39 UUJN karena penghadap bukan merupakan penghadap sebenarnya. Selain itu pada Pasal 40 UUJN dinyatakan pula bahwa setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) saksi, namun pada kasus tersebut tidak terlihat Notaris Hartono (Tergugat 4) membacakan akta, dikarenakan isteri penggugat langsung diminta secara tergesa-gesa untuk menandatangani akta tersebut. Sehingga dalam hal ini Pasal 40 UUJN juga tidak terpenuhi.

Dari poin yang terakhir, yakni pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, dalam kasus ini Notaris dan juga PPAT yang membuat akta-akta terkait memiliki wewenang untuk membuat akta-akta tersebut, meski ternyata akta-akta tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian sehingga akta-akta tersebut cacat hukum. Maka dari itu, dapat ditarik kesimpulan, apabila dikaitkan dengan syarat keotentisitas, akta-akta yang telah dibuat oleh Notaris tidak memenuhi syarat otentisitas dan dapat bersifat dibawah tangan, sehingga Notaris harus mempertanggungjawabkan akta-akta tersebut. Bentuk pertanggungjawaban dari Notaris dapat berupa pertanggungjawaban secara perdata, administratif, maupun pidana, yang masing-masing memiliki sanksi.

Notaris memiliki tanggung jawab profesi yang berhubungan dengan aktanya, yakni dapat berupa tanggung jawab perdata, administratif, dan tanggung jawab pidana. Dalam putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt/2019/PT.DPS tersebut, diketahui bahwa terdapat sanksi-sanksi yang diterima terkait dengan Notaris, yakni:

---

<sup>32</sup>*Ibid.*, Ps. 40.

- a. Dinyatakan bahwa Akta PPJB Nomor 33 tanggal 12 Januari 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 34 tanggal 12 Januari 2017 yang dibuat oleh Notaris Hartono beserta akta-akta lainnya yang dibuat berdasarkan akta PPJB dan Kuasa Menjual tersebut, termasuk Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT di Kuta Bali adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum;
- b. Dinyatakan bahwa Notaris Hartono (Tergugat 4) telah melakukan perbuatan hukum;
- c. Notaris Hartono (Tergugat 4) dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding yang ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Tanggung jawab perdata dapat berupa penggantian biaya, bunga, dan ganti rugi. Namun menurut penulis, sebelum dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya, bunga, dan ganti rugi, terlebih dahulu harus dibuktikan adanya kerugian yang diderita akibat pelanggaran atau kelalaian dari Notaris. Pada kasus tersebut, diketahui bahwa Wedha Putra Wiryawan (Tergugat 2), dan Henny Suryani Ondang (Tergugat 3) bekerjasama dengan Notaris/PPAT Hartono (Tergugat 4) yakni mereka membuat akta yang seolah olah adalah akta perjanjian pinjam meminjam, padahal akta itu adalah akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa untuk menjual atas objek sengketa. Dengan kata lain, Notaris Hartono (Tergugat 4) memihak salah satu pihak untuk kepentingannya. Hal ini tidak sesuai dengan kewajiban Notaris yang tercantum pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yakni Notaris berkewajiban untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.<sup>33</sup>

Berdasarkan Pasal 84 UUJN pula, Notaris dapat dituntut untuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, dan penggantian tersebut harus didasarkan pada hubungan hukum Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Pada kasus tersebut, selain Notaris Hartono (Tergugat 4) tidak memenuhi kewajiban Notaris yang tercantum pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, ia juga tidak memenuhi kode etik profesinya serta tidak menjalankan sumpah jabatan Notaris dengan baik. Maka dari itu, penulis memiliki kesimpulan bahwa Notaris Hartono (Tergugat 4) yang merupakan Notaris yang membuat akta PPJB dan Kuasa Menjual yang mendasar akta-akta lainnya dapat dituntut sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga yang berbentuk materiil berupa uang, dikarenakan perbuatannya yang membuat akta-akta terkait tanah yang dimiliki penggugat sangat merugikan dan dapat menyebabkan penggugat kehilangan tanahnya.

Kemudian terkait perbuatan melawan hukum yang juga merupakan tanggungjawab perdata yang dilakukan oleh Notaris Hartono (Tergugat 4), terbuka kemungkinan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga tersebut dalam bentuk lain selain sejumlah uang. Syarat ganti rugi dalam bentuk lain yang bukan uang, yakni:<sup>34</sup>

- a. “Ditentukan oleh penggugat;
- b. Hakim menganggapnya cocok.”

Selain hal tersebut, penggantian kerugian dalam bentuk lain selain ganti rugi sejumlah uang juga dapat dilihat dari pertimbangan Hoge Raad, yang dirumuskan:<sup>35</sup>

“Pelaku perbuatan melawan hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya,

<sup>33</sup> *Ibid.*, Ps. 16 (1) huruf a.

<sup>34</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hal. 197.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal. 198.

tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain, dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.”

Dalam putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt/2019/PT.DPS tersebut, penggugat mendalilkan mendalilkan bahwa ia menderita kerugian materiil dan imateriil sehingga ia menuntut ganti rugi, namun Majelis Hakim menolak gugatannya tersebut dikarenakan kurangnya bukti. Namun menurut hemat penulis, perbuatan dari para tergugat khususnya Notaris Hartono selaku Tergugat 4 merupakan perbuatan yang sangat merugikan penggugat, yakni penggugat sampai kehilangan tanah miliknya. Oleh karena itu menurut penulis, sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga dapat diterapkan oleh Notaris, sebagai bentuk pertanggungjawaban dari apa yang telah ia perbuat. Selanjutnya terkait pertanggungjawaban administratif, apabila dikaitkan dengan Peraturan Jabatan Notaris, tanggung jawab administratif dikenakan kepada Notaris apabila Notaris tersebut terbukti melanggar ketentuan pada pasal-pasal yang terdapat pada UUJN, antara lain yakni:<sup>36</sup>

- (i) Melanggar ketentuan pada Pasal 7, dalam jangka waktu tiga puluh hari sejak tanggan pengambilan sumpah/janji jabatan, Notaris tidak menjalankan jabatannya dengan nyata; menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, Majelis Pengawas Daerah; Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan dan paraf, serta teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada menteri, pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan, organisasi Notaris, ketua pengadilan negeri, majelis pengawas daerah, serta bupati atau walikota ditempat Notaris diangkat.
- (ii) Melanggar larangan yang tercantum pada Pasal 17, yakni melanggar jabatan di luar wilayah jabatannya; meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah; merangkap sebagai pegawai negeri; merangkap jabatan sebagai pejabat Negara; merangkap jabatan sebagai advokat; merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik Negara, badan usaha milik daerah; merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat akta tanah di luar wilayah jabatan Notaris; menjadi Notaris pengganti; Melanggar pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan.
- (iii) Melanggar ketentuan pada Pasal 20, yakni membentuk perserikatan perdata atau perserikatan Notaris yang bertindak tidak mandiri dan terdapat keberpihakan dalam menjalankan jabatannya atau dalam menjalankan kantor bersama tersebut.
- (iv) Melanggar ketentuan pada Pasal 27, yakni mengajukan permohonan cuti dan tidak memenuhi syarat bahwa cuti harus diajukan secara tertulis disertai penunjukan notaris pengganti dan permohonan tidak diajukan sesuai ketentuan pada pasal tersebut.
- (v) Melanggar ketentuan pada Pasal 32 yakni Notaris yang menjalankan cuti tidak menyerahkan protokol Notaris kepada Notaris pengganti, dan Notaris pengganti menyerahkan kembali protokol tersebut setelah cuti berakhir.

---

<sup>36</sup>Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Dalam Pembuatan Akta*, hal. 199.

Serah terima terhadap hal tersebut dibuatkan berita acara dan disampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah.

- (vi) Melanggar ketentuan pada Pasal 54, yakni notaris telah memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta, kepada orang yang tidak berkepentingan pada akta, ahli waris atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- (vii) Melanggar ketentuan pada Pasal 58, yakni terkait tidak dibuatnya daftar akta, daftar surat dibawah tangan yang disahkan, daftar surat di bawah tangan yang dibukukan, tidak mengeluarkan akta dalam bentuk in originali dalam rangkap dua.
- (viii) Melanggar ketentuan pada Pasal 59, yakni Notaris tidak membaut daftar *klapper* untuk daftar akta dan daftar surat di bawah tangan yang disahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 disusun menurut abjad dan dikerjakan setiap bulan.

Atas pelanggaran yang telah disebutkan diatas, berdasarkan Pasal 85 UUJN, terdapat 5 (lima) jenis sanksi yang merupakan sanksi internal yang diberikan kepada Notaris, yakni:<sup>37</sup>

- (i) peringatan lisan;
- (ii) peringatan tertulis;
- (iii) pemberhentian sementara;
- (iv) pemberhentian dengan hormat, dan;
- (v) pemberhentian dengan tidak hormat.

Kemudian terkait dengan Kode Etik Notaris, bagi Notaris yang melakukan pelanggaran Kode Etik, Dewan Kehormatan berkoordinasi dengan Majelis Pengawas berwenang untuk melakukan pemeriksaan atas pelanggaran dan dapat menjatuhkan sanksi perdata maupun administratif yang dikenakan terhadap anggota Ikatan Notaris Indonesia (INI) yang melakukan pelanggaran kode etik, sanksi tersebut dapat berupa:

- (i) teguran;
- (ii) peringatan;
- (iii) pemberhentian sementara;
- (iv) pemberhentian dengan hormat dari anggota perkumpulan; dan
- (v) pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Apabila dikaitkan dengan kasus, dalam Pasal 85 UUJN dinyatakan bahwa pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf a, mengenai perbuatan Notaris Hartono (Tergugat 4) yang memihak, dapat dikenai sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Dari peraturan tersebut, penggugat sebagai pihak yang dirugikan dapat melaporkan tindakan Notaris Hartono (Tergugat 4) yang dalam melaksanakan jabatannya tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku kepada Majelis Pengawas Notaris. Hal yang pertama kali dilakukan oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) sesuai Pasal 70 UUJN yakni adalah menerima laporan dari masyarakat dan menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris, serta membuat dan menyampaikan laporan kepada Majelis Pengawas Wilayah (MPW). Kemudian setelah diterima oleh MPW, berdasarkan Pasal 73 UUJN, MPW berwenang untuk memberikan sanksi baik peringatan lisan maupun peringatan

---

<sup>37</sup>Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Ps. 85.

tertulis, apabila dinilai perbuatan Notaris tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka MPW dapat mengusulkan pemberian sanksi administratif terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat (MPP) berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Kemudian terkait Kode Etik Notaris, Notaris Hartono (Tergugat 4) yang melakukan pelanggaran Kode Etik, dapat dikenakan pula sanksi yang dapat berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dari anggota perkumpulan, dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Kesimpulan yang dapat ditarik dari penjelasan diatas, menurut penulis, sanksi administratif yang dapat dijatuhkan kepada Notaris Hartono (Tergugat 4) dapat berupa pemberhentian sementara selama 6 (enam) bulan dari jabatannya, dikarenakan ia melakukan perbuatan tercela dan melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris, sesuai dengan Pasal 9 UUJN. Pemberhentian ini dilakukan oleh Menteri atas usul MPP. Kemudian terkait pelanggaran pada Kode Etik Notaris, Notaris Hartono (Tergugat 4) sebagai Notaris yang tergabung Ikatan Notaris Indonesia (INI) dapat dikenakan sanksi pemberhentian sementara juga. Namun penjatuhan sanksi pada Kode Etik Notaris bukanlah pemecatan dari Jabatan Notaris, melainkan pemecatan dari keanggotaan Ikatan Notaris Indonesia (INI). Perbedaan pemecatan sementara pada peraturan UUJN dan Kode Etik Notaris adalah, pada pemecatan sementara yang tercantum pada Pasal 85 UUJN, Notaris tidak dapat membuat akta dan menjalankan jabatannya sementara, sampai pemecatan sementara tersebut dihapus. Namun dalam Kode Etik Notaris, Notaris tersebut masih tetap dapat membuat akta dan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.

Yang terakhir, mengenai pertanggungjawaban pidana, tanggung jawab pidana terhadap Notaris tidak diatur dalam UUJN, namun tanggung jawab pidana Notaris dapat dikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHPidana), dengan catatan bahwa pemidanaan terhadap Notaris tersebut dapat dilakukan dengan batasan, yakni:<sup>38</sup>

- (i) Terdapat tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek lahiriah, formal dan materiil akta yang disengaja, penuh kesadaran dan kesinyafan, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan Notaris atau oleh Notaris bersama-sama atau sepakat para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana;
- (ii) Terdapat tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh Notaris yang apabila diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN;
- (iii) Tindakan Notaris tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu Notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum dan larangan tersebut disertai dengan ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu seperti denda maupun kurungan bagi mereka yang melanggar ketentuan tersebut. Konteks perbuatan pidana dalam hal Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta, adalah perbuatan pidana yang dilakukan tidak dalam konteks individu sebagai warga Negara. Apabila dikaitkan dengan kasus, putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt/2019/PT.DPS merupakan putusan yang diajukan oleh

---

<sup>38</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Dalam Pembuatan Akta*, hal. 220.



penggugat sebagai gugatan perdata. Penjatuhan sanksi pidana menurut hemat penulis dirasa kurang tepat untuk dijatuhkan dikarenakan Notaris Hartono (Tergugat 4) meskipun memenuhi rumusan pelanggaran pada UUJN dan Kode Etik Notaris, namun belum tepat jika dikatakan telah memenuhi rumusan pelanggaran dalam KUH Pidana.

## C. PENUTUP

### 1. Simpulan

Simpulan yang ingin penulis sampaikan berdasarkan rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Urip Tri Gunawan selaku Penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum terkait tanah yang semula dimilikinya yang merupakan objek sengketa dan berhak kembali menguasai objek sengketa tersebut, dikarenakan perbuatannya yang membuat akta-akta khususnya PPJB dan Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris Hartono (Tergugat 4) begitupula akta-akta yang dibuat yang didasari oleh PPJB dan Kuasa Menjual tersebut, serta proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Denpasar (Turut Tergugat 3) berdasarkan Akta Jual Beli No.5/2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ir. I Wayan Adnyana sangat merugikan dan dapat menyebabkan penggugat kehilangan tanahnya. Akta-akta tersebut pula merupakan akta yang batal demi hukum dikarenakan tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 KUH Perdata dan juga tidak memenuhi asas itikad baik yang tercantum pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.
2. Sebagai pejabat umum, Notaris berkewajiban untuk bertanggung jawab atas perbuatannya atau pekerjaannya yakni membuat akta. Tanggung jawab Notaris dalam kasus ini dapat dilihat dari akta otentik yakni syarat otentisitas akta berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, dan Pasal 38, 39, serta 40 UUJN. Akta-akta yang telah dibuat oleh Notaris pada kasus tersebut tidak memenuhi syarat otentisitas sehingga Notaris harus mempertanggungjawabkan akta-akta tersebut. Bentuk pertanggungjawaban dari Notaris khususnya Notaris Hartono (Tergugat 4) dapat berupa pertanggungjawaban secara perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga, yang berbentuk materiil (uang) dan pertanggungjawaban administratif berupa pemecatan sementara sesuai dengan peraturan pada Pasal 85 UUJN dan Kode Etik Notaris.

### 2. Saran

Berdasarkan simpulan yang telah diuraikan di atas, maka penulis memberikan saran-saran, yakni:

1. Bagi masyarakat yang memiliki sebidang tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas namanya senantiasa selalu berhati-hati dan tetap selalu menjaga bukti kepemilikan dari tanah yang dimilikinya, dikarenakan saat ini semakin banyak kejahatan dan penipuan yang dapat merugikan pemilik tanah. Selain itu, masyarakat juga harus lebih teliti dalam membuat suatu perjanjian, jangan sampai perjanjian tersebut tidak bersifat timbal balik sehingga merugikan salah satu pihak.
2. Bagi masyarakat yang merasa dirugikan, terutama dirugikan oleh Notaris, pihak tersebut dapat meminta secara tegas pertanggungjawaban dari Notaris melalui pengaduan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris. Hal ini

untuk memberikan efek jera kepada Notaris dan menjadi sarana pengingat juga bagi para Notaris agar selalu berhati-hati dalam menjalankan tugas serta amanahnya sebagai pejabat umum, sesuai dengan KUH Perdata, Peraturan Jabatan Notaris, maupun Kode Etik Notaris. Kemudian, peran Majelis Pengawas Notaris, Ikatan Notaris Indonesia serta Dewan Kehormatan Notaris dibutuhkan pula untuk dapat membantu meningkatkan peran pembinaan etika terhadap Notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004.

\_\_\_\_\_. *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN. No. 5491.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Balai Pustaka, 2014.

### B. Putusan

Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1004/Pdt.G/2017/PN.DPS.

Pengadilan Tinggi Denpasar, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor Nomor 30/Pdt/2019/PT.DPS.

### C. Buku

Adjie, H. *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Surabaya: PT. Refika Aditama, 2007.

Adjie, H. *Hukum Notaris Indonesia (tafsir tematik terhadap UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: Refika Aditama, 2007.

Agustina, R. *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.1. Depok: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Badruzaman, M. D. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, cet. 2. Bandung: PT. Alumni, 2006.

Badruzaman, M. D. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni, 1983.

Budiono, H. *Kumpulan tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, cet. 3. Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2012.

- Erawati, E., & Budiono, H. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2009.
- Harahap, M. Y. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni, 1996.
- Hasbullah, F. H. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak yang Memberikan Kenikmatan Jilid I*. Jakarta: Indhill Co, 2005.
- HS, Salim. (2017). *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA 2)*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2017.
- Ichsan, A. *Hukum Perdata IB*. Jakarta: Pembimbing Masa, 1969.
- Kansil, C. S. T. *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996.
- Khairandy, R. *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press, 2017.
- Mamudji, Sri.et. al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Marbun, B. *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*. Jakarta : Puspa Swara, 2009.
- Meliala, D. S. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*. Bandung: Tarsito, 1982.
- Muhammad, A. *Etika Profesi Hukum*, cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.
- Notodisoerjo, R. S. *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*. Jakarta: PT. Grafindo, 1993.
- Rasyid, H. A. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, cet. 1. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.
- Satrio. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- Setiawan, R. *Hukum Perwakilan dan Kuasa: Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat ini*. Jakarta: Tatanusa, 2005.
- Sjahdeni, S. R. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Sofwan, S. S. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, 2000.
- Subekti. *Aneka Perjanjian, cet.10*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Supriadi. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Thong Kie, Tan. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Notaris*. Jakarta: PT. Intermasa, 2007.

Tobing, G. H. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. III. Jakarta: Erlangga, 1992.

Widjaya, I. G. (2003). *Merancang Suatu Kontrak*. Jakarta : Megapoin, 2003.

#### **D. Artikel/ Makalah/ Laporan Penelitian**

Budiono, “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak”, *Renvoi* Edisi tahun I Nomor 10 (Maret 2004).

Latumeten, P. L., “Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep “Volmacht dan Lastgeving” berdasarkan Cita Hukum Pancasila”, *Hukum & Pembangunan* 47 Nomor 1 (Maret 2017), hal. 1-30.

#### **E. Tesis**

Anggraini, Suzy. “Tinjauan Yuridis Pemberian Kuasa Sebagai Lembaga Perwakilan.” Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta, 2012.

Christian, S. B. “Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian.” Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta, 2014.

#### **F. Internet**

Rizki, Ali. “Perjanjian Timbal Balik atau Perjanjian Sepihak?,” <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol19208/perjanjian-timbal-balik-atau-perjanjian-sepihak/>, diakses pada 2 Maret 2020.

Devita, Irma. “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual/>. Dfaliakses pada 28 Februari 2020.

Devita, Irma. “Kuasa Menjual Rumah” <https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual-rumah/>. Diakses pada 2 Maret 2020.

Tobing, Letezia. “Apakah semua Benda Dapat Jadi Jaminan Utang?”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt518f8c34e5c67/apakah-semua-benda-dapat-jadi-jaminan-utang/>. Diakses pada 2 Maret 2020.

Tobing, Letezia. “Kedudukan Istri dalam Melakukan Perbuatan Hukum,”  
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt51466c18c9a9f/kedudukan-istri-dalam-melakukan-perbuatan-hukum/>. Diakses pada 2 Maret 2020.

Tobing, Letezia. “Kekuatan Pembuktian Perjanjian Sewa Menyewa Rumah,”  
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5105e9605684a/kekuatan-pembuktian-perjanjian-sewa-menyewa-rumah/>. Diakses pada 6 Maret 2020.