

**PRAKTIK PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DENGAN BLANKO KOSONG  
TERKAIT DENGAN STATUS TANAH YANG BELUM DIPECAH  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT NOMOR  
570/PDT/2016/PT.BDG)**

Rachmi Siti Awlyanti, Widodo Suryandono, Mohamad Fajri Mekka Putra

**ABSTRAK**

Sebelum tahun 2012 saat dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, transaksi jual beli tanah dilakukan dengan menggunakan blanko akta jual beli. Tesis ini membahas mengenai praktik pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong terkait dengan status tanah yang belum dipecah, berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/PDT/2016/PT.BDG. Permasalahan yang diangkat ialah mengenai keabsahan pembuatan Akta Jual Beli, akibat hukum dari pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong, dan tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibuat dengan blanko kosong dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/Pdt/2016/PT.BDG. Analisa dalam penulisan tesis ini dilakukan dalam bentuk yuridis-normatif yaitu menggunakan data primer berupa peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur terkait dan melakukan studi kepustakaan dan studi dokumen yang terkait dengan kasus yang diangkat dalam tesis ini. Hasil penelitian kemudian menyimpulkan bahwa pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong ialah tidak sah berdasarkan undang-undang, akibat hukum dari akta jual beli dengan blanko kosong ialah dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), dan terhadap PPAT yang membuat akta jual beli dengan blanko kosong akta jual beli dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/Pdt/2016/PT.BDG dikenakan hukuman baik secara perdata maupun secara administrasi.

*Kata Kunci: Jual Beli, Blanko Kosong Akta Jual Beli, Tanggung Jawab PPAT*

**A. Pendahuluan**

**1. Latar Belakang**

Hubungan hukum seringkali tercipta karena kebutuhan manusia. Merupakan hal yang lumrah dalam kehidupan bermasyarakat bahwa interaksi yang dilakukan kemudian membentuk sebuah hubungan hukum. Misalnya dalam hal tanah dan kebutuhan manusia terhadap tanah, baik itu untuk keperluan maupun dalam hal investasi, setiap orang tentu memerlukan tanah. Bertambah banyaknya jumlah manusia, maka keperluan terhadap tanah juga meningkat, misalnya untuk perumahan sebagai tempat tinggal. Kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi juga menghendaki ketersediaan tanah, misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.

Tanah dapat diperoleh atau dialihkan hak atasnya dengan melalui beberapa cara, salah satunya ialah dengan melalui jual beli tanah. Hukum dalam hal ini dibutuhkan untuk memberikan tanggungjawab dan perlindungan dalam proses jual beli tanah demi terciptanya rasa aman oleh pelaku jual beli tanah. Sejalan dengan hal tersebut di atas maka pada dasarnya jual beli tanah tersebut terjadi adanya perjanjian antara penjual dan pembeli yang kemudian menimbulkan hubungan hukum untuk melakukan hak dan kewajiban, dimana penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas tanah tersebut, setelah pembeli menyerahkan harganya, yang dituangkan dalam sebuah perjanjian yaitu perjanjian jual-beli.

Perjanjian jual-beli merupakan suatu perjanjian dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Secara umum jual-beli dalam Pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli. Dengan kata lain, hal tersebut merupakan syarat wajib dalam transaksi jual-beli,

Maka jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Dalam praktek sering dijumpai para pihak penjual dan pembeli yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah terlebih dahulu sebelum dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli. Hal tersebut dilakukan dengan berbagai alasan, sering dijumpai bahwa alasan sertipikat tanah belum atas nama penjual, pajak belum dilunasi, atau sertipikat tanah belum dipecah karena tanah yang dijual hanyalah sebagian dari seluruh luas tanah yang tercantum dalam satu sertipikat.

Walaupun tidak terdapat pengaturannya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilahirkan dalam praktek sehari-hari tentunya dapat diperkenankan. Hal tersebut merupakan konsekuensi dari asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam hukum perjanjian, yaitu sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta autentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dimaksudkan sebagai tanda dan proses peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli, dan hal tersebut dilakukan untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah. Begitu pula proses jual beli tanah, hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal tersebut semata-mata dilakukan demi tercapainya kepastian hukum, bahwa berdasarkan

fungsi hukum dalam kehidupan bermasyarakat salah satunya ialah untuk memberikan kepastian hukum, dan dalam segala perbuatan hukum, dibutuhkan suatu alat bukti.

Selain dicantumkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Jabatan Notaris juga menyebutkan Notaris sebagai lembaga yang berwenang untuk membuat akta autentik. Dalam hal ini yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli, yang dilakukan sebelum ditandatanganinya akta jual beli. Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh para pihak yang membuat akta.

Akta autentik tersebut merupakan suatu cara agar transaksi dan pengalihan hak atas tanah tersebut memiliki kepastian hukum, bahwa dalam akta autentik hubungan hukum antara pihak satu dengan yang lainnya tersebut jelas tertulis dan dituangkan kedalam bentuk yang diatur dalam undang-undang. Melalui akta autentik, didalamnya dicantumkan hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, sekaligus diharapkan agar terhindar dari terjadinya sengketa.

Definisi Notaris itu sendiri dalam Undang-Undang Jabatan Notaris ialah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Sedangkan akta autentik itu sendiri dalam Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan alat bukti tertulis yang menyatakan mengenai keadaan, peristiwa, dan atau perbuatan hukum dari suatu hal atau suatu perbuatan. Akta autentik yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada siapapun yang membantah, kecuali bantahan tersebut dapat dibuktikan sebaliknya. Maksudnya, apabila akta yang dibuat Notaris tersebut mengalami cacat atau kebohongan, sehingga akta tersebut dapat dinyatakan oleh hakim sebagai akta yang cacat secara hukum begitu pentingnya keterangan yang termuat dalam akta tersebut sehingga penulisannya harus jelas dan tegas. Selain itu keberadaan akta autentik yang dimaksudkan untuk melindungi serta menjamin hak dan kewajiban pihak-pihak yang melakukan perjanjian, ialah apabila ada pelanggaran oleh salah satu pihak di kemudian hari, dapatlah dijatuhkan sanksi atau hukuman.

Dalam menjalankan tugasnya, Notaris/PPAT harus berpegang teguh dan menegakkan Kode Etik. Seorang Notaris/PPAT harus memiliki perilaku profesional (professional behavior) yaitu mempunyai integritas moral, menghindari sesuatu yang tidak baik, jujur, sopan santun, tidak semata-mata karena pertimbangan finansial, dan selalu berpegang teguh pada kode etik profesi dimana didalamnya ditentukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh notaris.

Kode etik profesi notaris menjelaskan bahwa notaris diwajibkan bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Di samping itu Notaris sebagai pejabat umum harus peka, tanggap, mempunyai ketajaman berfikir dan mampu memberikan analisis yang tepat terhadap setiap fenomena hukum dan fenomena sosial yang muncul sehingga dengan begitu akan menumbuhkan sikap keberanian dalam mengambil tindakan yang tepat. Keberanian yang dimaksud disini adalah keberanian untuk melakukan perbuatan hukum yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku melalui akta yang dibuatnya dan menolak dengan tegas pembuatan akta yang bertentangan dengan hukum, moral dan etika.

Keberadaan Kode Etik bertujuan agar suatu profesi dapat dijalankan dengan professional dengan motivasi dan orientasi pada keterampilan intelektual serta berargumentasi secara rasional dan kritis serta menjunjung tinggi nilai-nilai moral. Adapun Kode Etik dalam arti materil adalah norma atau peraturan yang praktis baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai etika yang berkaitan dengan sikap serta pengambilan putusan hal-hal fundamental dari nilai dan standar perilaku orang yang dinilai baik atau buruk dalam menjalankan profesinya yang secara mandiri dirumuskan, ditetapkan dan ditegakkan oleh organisasi profesi.

Pada prakteknya, dalam proses jual beli tanah sering terjadi permasalahan, baik ketika perikatan sampai eksekusi atau pelaksanaan jual beli tanah tersebut dilaksanakan. Selain itu, notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya dalam membuat akta tidak luput dari kesalahan atau kekeliruan baik yang disebabkan karena perilaku yang tidak profesional atau memihak salah satu pihak sehingga terjadi permasalahan yang berakibat menimbulkan permasalahan hukum, baik dalam ranah hukum pidana maupun ranah hukum perdata. Pada kenyataannya, saat ini pelaksanaan hukum dilapangan masih ditemukan Notaris/PPAT yang melakukan kesalahan, baik hal tersebut disengaja maupun karena kelalaiannya yang pada akhirnya hal tersebut dapat dikatakan sebagai pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan dan Kode Etik Notaris/PPAT tersebut.

Salah satu kasus yang terjadi pada Masri Husen, seorang Notaris/PPAT di Kota Bandung yang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 45/Pdt.G/2016/PN.BDG jo Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Jawa Barat Nomor 570/Pdt/2016/PT.BDG didakwa dengan tuntutan perbuatan melawan hukum atas perbuatannya menyodorkan blanko kosong Akta Jual Beli untuk ditandatangani oleh para pihak selaku kliennya, yaitu Iskandar dan Uma Maryono, namun kemudian tanpa sepengetahuan para pihak, pihak dalam akta tersebut telah berubah dan tidak sesuai dengan kebenarannya pada saat akta dengan blanko kosong ditandatangani. Maka dari itu, akta jual beli ini nyata-nyata telah diselewengkan oleh Masri Husen.

Berkaitan dengan hal-hal tersebut, berdasarkan latar belakang yang diuraikan sebelumnya, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap masalah tersebut dan disampaikan dengan judul “PRAKTIK PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DENGAN BLANKO KOSONG TERKAIT DENGAN STATUS TANAH YANG BELUM DIPECAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT NOMOR 570/PDT/2016/PT.BDG)”.

## **2. Pokok Permasalahan**

Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai analisis penulis mengenai keabsahan pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong, akibat hukum dari pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong, dan bagaimana akibat hukum dari pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/PDT/2016/PT.BDG.

## **3. Sistematika Penulisan**

Artikel ini dibagi dalam 3 (tiga) bagian untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi artikel. Adapun bagian pertama berisi tentang pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan, dan sistematika penulisan. analisis penulis mengenai keabsahan pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong, akibat hukum dari pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong, dan bagaimana akibat hukum dari pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/PDT/2016/PT.BDG. Kemudian, bagian ketiga terdiri dari simpulan dan saran.

## **B. Pembahasan**

### **1. Kasus Posisi**

Para pihak yang terlibat dalam kasus ini ialah Iskandar dan Uma Maryono selaku Penggugat, yang menggugat Temmy dan Masri Husen yang berprofesi sebagai Notaris/PPAT di Kota Bandung, serta Teja Wowor dan Yulius Anwar yang juga merupakan Notaris/PPAT di Kota Bandung yang masing-masing sebagai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Adapun permasalahan ini bermula pada saat Iskandar berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde zaak*) Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung No. 154/Pdt.G/1995/PN.Bdg Tanggal 2 Mei 1996 Jo Pengadilan Tinggi Bandung No. 545/Pdt/1997/PT.Bdg Tanggal 20 Pebruari 1998 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 3870 K /Pdt/2000 Tanggal 2 Juli 2001, pada pokok amar putusannya menyatakan dihukum untuk melakukan transaksi jual beli kepada Uma Maryono dihadapan Notaris/PPAT untuk tanah atas nama Iskandar seluas 1800 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi).

Pada tanggal 4 Februari 2016 di Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA gugatan diajukan oleh Iskandar dan Uma Maryono, yang kemudian diputuskan berdasarkan putusan Nomor 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 16 Agustus 2016. Selanjutnya terhadap putusan tersebut, diajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat, dengan putusan nomor 570/PDT/2016/PT.BDG.

Dalam putusan banding tersebut, Temmy dan Masri Husen yang semula adalah Tergugat I dan Tergugat II, menjadi Pembanding I dan Pembanding II, dan Teja Wowor dan Yulius Anwar dalam proses banding ini masing-masing menjadi Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II, sedangkan Iskandar dan Uma Maryono menjadi Terbanding I dan Terbanding II.

Kasus ini dimulai pada saat Iskandar dan Uma Maryono yang sebelumnya memiliki hubungan hukum sebagai penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah, berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde zaak*) Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung Nomor 154/Pdt.G/1995/PN.Bdg Tanggal 2 Mei 1996 Jo Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 545/Pdt/1997/PT.Bdg Tanggal 20 Pebruari 1998 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3870 K /Pdt/2000 Tanggal 2 Juli 2001. Dalam putusan tersebut menghukum Iskandar untuk melakukan transaksi jual beli kepada Uma Maryono dihadapan Notaris/PPAT untuk tanah atas nama Iskandar seluas 1800 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi) dari Hak Miliknya seluas 2850 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus meter persegi), dengan detail sebagai berikut:

Luas : 1800 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi)

Sertifikat : Hak Milik (SHM) Nomor 1832 tertanggal 16 Juli 1994  
 Alamat : Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi – Kota Bandung  
 Surat Ukur : Tanggal 8 Juni 1994  
 Nomor 4560/1994  
 Asal Konversi bekas Tanah Milik Adat (ex Desa Sukarasa)  
 Persil Nomor 167 S III  
 Leter C Nomor 410  
 terletak di Blok Cinotod

Kemudian Iskandar selaku penjual dan Uma Maryono selaku pembeli, untuk memenuhi tuntutan dalam putusan tersebut di atas, membuat kesepakatan damai untuk mengakhiri persengketaan yang dituangkan dalam bentuk Akta Perdamaian Nomor 5 tertanggal 4 Juli 2001. Akta tersebut dibuat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen, SH selaku Notaris/PPAT, yang pada pokoknya berisi pengakuan Iskandar atas Surat Pengikatan Jual Beli Tanah tanggal 9 September 1993 antara Iskandar dengan Uma Maryono yang di buat dan ditandatangani di bawah tangan, dan berjanji untuk tunduk terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 154/Pdt.G/1995/PN.Bdg untuk melanjutkan proses jual beli, menjual dan mengalihkan tanahnya kepada Uma Maryono selaku pembeli, dan berikutnya Iskandar bersedia untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Tanah dengan Uma Maryono dengan kesepakatan ada penambahan sisa harga pembayaran sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah).

Pada saat yang bersamaan atau hanya berselang beberapa menit setelah di buat dan ditandatangani Akta Perdamaian Nomor 5 tertanggal 4 Juli 2001 tersebut, Masri Husen selaku Notaris/PPAT menyodorkan blangko kosong Akta Jual Beli untuk ditandatangani oleh Iskandar selaku penjual dan dan Uma Maryono selaku pembeli atas sebidang tanah seluas 1800 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi). Masri Husen selaku Notaris/PPAT pada saat itu memberikan alasan agar di kemudian hari Iskandar tidak berubah pikiran dan tidak akan menggagalkan jual belinya dengan Uma Maryono. Dengan dasar itikad baik (te goeder trouw), Iskandar maupun Uma Maryono kemudian menandatangani blangko kosong Akta Jual Beli tersebut dengan harapan untuk mewujudkan atau merealisasikan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung Nomor 154/Pdt.G/1995/PN.Bdg Tanggal 2 Mei 1996 Jo Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 545/Pdt/1997/PT.Bdg Tanggal 20 Pebruari 1998 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3870 K /Pdt/2000 Tanggal 2 Juli 2001 yang berkekuatan hukum tetap tersebut (Inkracht van gewijsde zaak) tersebut, yaitu memenuhi janji dan transaksi jual beli tanah.

Maka selanjutnya untuk merealisasikan atau mewujudkan Akta Perdamaian Nomor 5 tertanggal 4 Juli 2001, Iskandar dan Uma Maryono telah sepakat dihadapan Yulius Anwar selaku Notaris/PPAT Kota Bandung (yang merupakan Turut Tergugat II) untuk membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 3 yang masing-masing tertanggal 28 Januari 2010. Kemudian terhadap sebagian tanah hak milik Iskandar tersebut yaitu seluas 1800 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi), oleh Iskandar melalui kuasa jualnya yang tidak lain adalah Uma Maryono dijual kepada Teja Wowor (yang merupakan Turut Tergugat I) sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 3 Tahun 2011 tertanggal 7 April 2011 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Yulius Anwar selaku Notaris/PPAT Kota Bandung.

Sekitar tahun 2014, keberadaan blangko kosong Akta Jual Beli yang sebelumnya diberikan dan ditandatangani oleh Iskandar dan Uma Maryono di hadapan Masri Husen, baru diketahui oleh Iskandar dan Uma Maryono telah menjadi Akta Jual Beli nomor 277 Tahun 2001 tanggal 16 Nopember 2001 dibuat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung, dengan tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono dan juga pencantuman harga pembelian sebesar Rp.288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah).

Melihat hal tersebut, Akta Jual Beli yang pada saat itu ditandatangani oleh Iskandar dan Uma Maryono sudah tidak sesuai dengan maksud dan tujuan awal bahkan secara nyata telah diselewengkan oleh Temmy dan Masri Husen selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung pada saat itu. Selama ini Iskandar tidak pernah mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun juga dengan Temmy yang berkaitan atau berhubungan dengan kepemilikan Tanah sebagaimana disebutkan di atas, begitu pula dengan Uma Maryono yang tidak pernah menerima maupun menandatangani Surat Kuasa Beli dari Temmy sebagaimana Surat Pemberian Kuasa Beli seperti yang disebutkan di atas.

Maka dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas, Akta Jual Beli Nomor 277 Tahun 2001 tertanggal 16 Nopember 2001 telah memuat atau mengandung pelanggaran-pelanggaran atau kekeliruan-kekeliruan yang diungkapkan oleh Iskandar dan Uma Maryono. Selain itu, pihak pembeli dalam Akta Jual Beli Nomor 277 Tahun 2001 tertanggal 16 Nopember 2001 yaitu Temmy telah bertentangan dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde zaak*), yaitu Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung Nomor 154/Pdt.G/1995/PN.Bdg Tanggal 2 Mei 1996 Jo Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 545/Pdt/1997/PT.Bdg Tanggal 20 Pebruari 1998 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3870 K /Pdt/2000 Tanggal 2 Juli 2001, yang secara jelas dan terang telah menyebutkan Pihak Penjual adalah Iskandar dan Pihak Pembeli ialah Uma Maryono. Dalam hal tersebut tidak ada satupun klausul yang menyebutkan nama Temmy selaku pihak.

Terdapat juga kesalahan Tanggal penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 277 Tahun 2001 tertanggal 16 Nopember 2001 yang seharusnya yaitu tanggal 4 Juli 2001 karena di buat dan ditandatangani bersamaan dengan penandatanganan Akta Perdamaian Nomor 5 tertanggal 4 Juli 2001 yang di buat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen, SH Notaris/PPAT di Kota Bandung. Tanah (obyek) yang menjadi transaksi jual beli pada saat itu belum dapat diperjualbelikan sehubungan masih dalam keadaan status penyitaan Pengadilan dan terhadap tanah hak milik seluas 2850 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus meter persegi) tersebut belum dipecah sertifikatnya terhadap sebagian tanah yang diperjualbelikan yaitu 1800 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi). Harga Penjualan Sebesar Rp.288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) adalah merupakan harga fiktif belaka dari Temmy dan Masri Husen selaku Notaris/PPAT. Iskandar selaku pihak pemilik tanah atau penjual tidak pernah menandatangani kwitansi atau tanda terima pembayaran dari Temmy sebesar Rp.288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah). Pemberian Kuasa Beli dari Temmy kepada Uma Maryono yang dibuat dan ditandatangani di bawah tangan (tidak Notaril) serta secara sepihak (sendiri) oleh Temmy tanpa sepengetahuan Uma Maryono.

Dari hal-hal tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa tindakan-tindakan atau perbuatan-perbuatan Temmy dan Masri Husen selaku Notaris/PPAT, ialah nyata merupakan “Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daag*)” dan sudah selayaknya atau sepantasnya Temmy dan Masri Husen selaku Notaris/PPAT tersebut untuk dihukum oleh Pengadilan dengan alasan telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daag*)”.

Kemudian dalam putusan banding dengan nomor 570/PDT/2016/PT.BDG ini diputuskan bahwa, menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA tersebut yang mengabulkan gugatan Iskandar dan Uma Maryono seluruhnya dan menolak banding dari Temmy dan Masri Husen, kemudian menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 277 Tahun 2001 yang dibuat di hadapan Masri Husen, Notaris/PPAT di Kota Bandung tersebut adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya dan menyatakan bahwa benar Temmy dan Masri Husen melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menghukumnya untuk tunduk dan patuh terhadap putusan banding ini serta menghukum untuk membayar perkara ini.

## **2. Keabsahan pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/PDT/2016/PT.BDG**

Jual beli merupakan suatu tindakan yang dilakukan atas kesepakatan antara dua pihak yang menjadi penjual dan pembeli atas suatu obyek hukum tertentu yang menimbulkan hubungan hukum diantara mereka untuk melakukan hak dan kewajiban. Dalam hal jual beli tanah seperti dalam kasus ini, hubungan hukum jual beli tersebut menimbulkan hak dan kewajiban yang karenanya akan terjadi suatu perpindahan hak atas benda, yaitu tanah. Pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas tanah tersebut kepada pembeli, dan pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga yang disepakati atas tanah tersebut, dengannya maka pembeli juga memiliki hak untuk menerima hak atas tanah tersebut dan penjual memiliki hak untuk menerima pembayaran dari pembeli. Perjanjian yang terjadi dalam rangka jual beli tanah tersebut dilakukan untuk menjaga hak dan kewajiban penjual dan pembeli dan memastikan bahwa transaksi tersebut berjalan dengan baik. Maka kemudian kesepakatan tersebut dituangkan ke dalam suatu akta perjanjian yang dibuat secara detil dari keseluruhan proses jual beli yang diinginkan.

Dalam putusan banding di Pengadilan Tinggi Jawa Barat atas putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Nomor 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 16 Agustus 2016 dengan Nomor 570/PDT/2016/PT.BDG, Iskandar dan Uma Maryono yang semula adalah para pihak penggugat menjadi pihak terbanding. Semula gugatan diajukan pada tanggal 4 Februari 2016 di Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA dan diputuskan berdasarkan putusan Nomor 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 16 Agustus 2016, bahwa Iskandar dan Uma Maryono menggugat Temmy dan Masri Husen selaku Notaris/PPAT dengan gugatan atas perbuatan melawan hukum. Tidak terima atas putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA tersebut maka pihak Temmy dan Masri Husen mengajukan banding, yang menjadikan Temmy dan Masri Husen semula adalah para pihak tergugat menjadi pembeding, dan maka dari itu Iskandar dan Uma Maryono yang semula adalah pihak penggugat menjadi pihak terbanding dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Jawa Barat tersebut.

Diketahui sebelumnya bahwa Iskandar dan Uma Maryono memiliki hubungan hukum yang melatarbelakangi terjadinya gugatan dan berakhir dalam proses banding seperti dalam putusan tersebut di atas. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung No. 154/Pdt.G/1995/PN.Bdg Tanggal 2 Mei 1996 jo Pengadilan Tinggi Bandung No.

545/Pdt/1997/PT.Bdg Tanggal 20 Pebruari 1998 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 3870 K /Pdt/2000 Tanggal 2 Juli 2001, pada pokok amar putusannya menyatakan menghukum Iskandar untuk melakukan transaksi jual beli kepada Uma Maryono dihadapan Notaris/PPAT untuk tanah atas nama Iskandar seluas 1800 m<sup>2</sup> (Seribu delapan ratus meter persegi) dari Hak Miliknya seluas 2850 m<sup>2</sup> (Dua ribu delapan ratus meter persegi). Dapat dilihat bahwa awal mulanya Iskandar dan Uma Maryono memiliki hubungan hukum berupa jual beli tanah yang belum terselesaikan dan kemudian berdasarkan putusan pengadilan Iskandar selaku penjual wajib melanjutkan dan menyelesaikan perbuatan hukum berupa jual beli tersebut dengan melaksanakan putusan pengadilan, yaitu menjual sebagian tanahnya seluas 1800m<sup>2</sup> kepada Uma Maryono.

Untuk melaksanakan putusan pengadilan tersebut, beberapa hal dilakukan oleh Iskandar dan Uma Maryono demi tercapainya maksud jual beli tanah yang diinginkan. Yang pertama ialah dengan membuat kesepakatan damai untuk mengakhiri persengketaan yang dituangkan dalam bentuk Akta Perdamaian Nomor 5 tertanggal 4 Juli 2001 yang di buat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen, SH selaku Notaris/PPAT, untuk menyatakan bahwa diantara Iskandar dan Uma Maryono telah terjadi kesepakatan damai dan berdasarkan putusan pengadilan akan melaksanakan transaksi jual beli yang sempat tertunda dan bermasalah. Kemudian berselang beberapa menit setelah di buat dan ditandatangani Akta Perdamaian Nomor 5 tertanggal 4 Juli 2001 tersebut, Iskandar dan Uma Maryono menandatangani blanko kosong Akta Jual Beli yang diberikan oleh Masri Husen selaku Notaris/PPAT dengan pihak Iskandar selaku penjual dan dan Uma Maryono selaku pembeli atas sebidang tanah seluas 1800 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus meter persegi). Hal tersebut disampaikan Masri Husen selaku Notaris/PPAT pada saat itu dengan alasan agar di kemudian hari Iskandar tidak berubah pikiran, tidak akan menggagalkan jual belinya dengan Uma Maryono tersebut, dengan kata lain Masri Husen selaku Notaris/PPAT tersebut menunjukkan itikad baik. Maka dari itu, dengan dasar itikad baik (*te goeder trouw*) tersebut baik Iskandar maupun Uma Maryono kemudian menandatangani blangko kosong Akta Jual Beli dengan harapan untuk mewujudkan atau merealisasikan transaksi jual beli yang semula sempat bermasalah diantara mereka dan memastikan kedepannya tidak akan ada lagi permasalahan.

Dilihat dari kejadian tersebut perlu digarisbawahi mengenai penandatanganan blanko kosong akta jual beli yang dilakukan oleh Iskandar dan Uma Maryono yang diprakarsai oleh Masri Husen selaku Notaris/PPAT pada saat itu. Diluar bagaimana hasil akhir dari kesepakatan antara Iskandar dan Uma Maryono, apakah pada akhirnya terealisasikan atau tidak, transaksi jual beli memiliki aturan yang harus dipenuhi baik hal tersebut proses pembuatan akta, bentuk akta, maupun transaksinya.

Diawali dengan penandatanganan blanko kosong yang diajukan oleh Masri Husen selaku Notaris/PPAT dan ditandatangani oleh Iskandar dan Uma Maryono selaku para pihak. Kemudian terjadi penyalahgunaan yang dilakukan oleh Masri Husen atau oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan pada saat itu, tepatnya tahun 2001, dimana diketahui kemudian pada tahun 2014 bahwa Akta Jual Beli tersebut telah diberi nomor menjadi Akta Jual Beli nomor 277/2001 tanggal 16 Nopember 2001 dibuat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung, dengan tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono. Perlu diketahui bahwa dengan adanya keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy kepada Uma Maryono, menunjukkan bahwa pada akhirnya kepemilikan tanah atas transaksi

jual beli akan jatuh kepada Temmy karena Uma Maryono hanyalah kuasa dari Temmy, dan hal tersebut adalah salah dan tidak benar adanya.

Melihat hal tersebut maka terlebih dahulu yang harus ditelaah ialah mengenai keabsahan dari Akta Jual Beli yang diawali dengan penandatanganan blanko akta jual beli kosong tersebut.

Bicara mengenai keabsahan suatu perjanjian maka harus melihat kembali kepada syarat-syarat sah perjanjian. Syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP dilihat kembali apakah telah seluruhnya terpenuhi, dalam artian apabila seluruhnya terpenuhi maka dapat dikatakan suatu perjanjian ialah sah menurut hukum dan dapat juga secara sah menjadi alat bukti yang autentik bagi para pihak yang bertandatangan dan tindakan hukum yang dilakukan didalamnya.

Empat syarat berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Keempat unsur tersebut digolongkan kedalam dua unsur pokok, yaitu unsur subyektif dan unsur obyektif. Unsur subyektif ialah unsur yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian, sedangkan unsur obyektif berhubungan langsung dengan obyek perjanjian.

Maka yang pertama yang dilihat ialah syarat subyektif, yaitu mengenai kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Dilihat dari syarat pertama yaitu kesepakatan, dalam kasus ini dapat dilihat bahwa baik Iskandar maupun Uma Maryono selaku para pihak sama-sama secara sadar dan berkehendak atas keinginannya sendiri untuk menandatangani blanko akta jual beli tersebut. Dilihat dari beberapa teori kesepakatan seperti Teori Kehendak (*Wils theorie*) yang mengatakan bahwa kesepakatan ini terjadi pada momen kehendak pihak penerima dinyatakan, juga Teori Pengiriman (*Verzent theorie*) yang mengatakan bahwa kesepakatan terjadi pada momen kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran, dan Teori Penerimaan (*Ontvangs theorie*) yang mengatakan bahwa kesepakatan terjadi pada momen yang menawarkan betul-betul mengetahui dengan penerimaan jawaban bahwa tawarannya diterima, dapat dikatakan bahwa antara Iskandar dan Uma Maryono benar telah terjadi kesepakatan.

Kemudian dilihat lagi dari syarat sah perjanjian atau unsur subyektif yang kedua, ialah kecakapan. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian mengandung makna bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian/perikatan tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh atau menurut hukum, sehingga perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan sesuai hukum. Mengenai kecakapan, dapat saja seorang yang cakap bertindak dalam hukum tetapi ternyata tidak berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Yang termasuk tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh di bawah pengampuan. Kemudian unsur subyektif mengenai kecakapan ini dikaitkan kedalam kasus dengan Iskandar dan Uma Maryono sebagai para pihak. Berdasarkan putusan dan latar belakang yang didapat, Iskandar dan Uma Maryono selaku para pihak juga memenuhi syarat sah perjanjian yang kedua dan unsur subyektif satu ini, bahwa Iskandar dan Uma Maryono adalah cakap untuk melakukan perjanjian.

Setelah unsur subyektif, maka harus dilihat juga mengenai unsur obyektif, yaitu suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang. Maksud dari suatu hal tertentu

pada persyaratan sahnya suatu perjanjian ialah mengacu pada obyek dari pada perjanjian. Dalam pasal 1333 KUHPer ditentukan bahwa obyek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan. Kemudian, pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum. Menurut Pasal 1335 KUHPer, menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan, dan pasal 1336 KUHPer, menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain dari pada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah. Melihat kedua syarat dalam unsur obyektif ini, bahwa antara Iskandar dan Uma Maryono terjadi kesepakatan untuk transaksi jual beli tanah seluas 1800 m<sup>2</sup> dan tidak diperuntukkan untuk hal-hal tidak baik secara hukum maupun norma kesusilaan (dalam putusan, kemudian diketahui bahwa tanah tersebut dibangun menjadi gedung yang diisi dan diperuntukkan untuk perkantoran), maka syarat sah perjanjian yang termasuk kedalam unsur obyektif pasal 1320 KUHPer dapat dikatakan juga dipenuhi dalam transaksi jual beli antara Iskandar dan Uma Maryono.

Namun tidak hanya itu. Secara subyektif, Iskandar dan Uma Maryono mungkin memenuhi syarat, maupun secara obyektif, obyek yang diatur atau diperjualbelikan dalam perjanjian ini ialah halal dan diperbolehkan oleh hukum. Dalam hal ini harus digarisbawahi bahwa perjanjian jual beli ini lahir dari penandatanganan blanko kosong akta jual beli. Terhadap kasus ini harus dilihat juga mengenai aturan terhadap blanko tersebut, juga sejarahnya, bagaimana pengaturan terhadap blanko kosong pada tahun 2001 saat terjadinya penandatanganan dengan pihak Iskandar dan Uma Maryono.

Aturan mengenai blanko dalam perjanjian jual beli terdapat pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban 8/2012), dengan perubahan peraturan tersebut berlaku sejak tanggal 2 Januari 2013. Maka pada tahun 2001, yang berlaku ialah Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 tahun 1997 (Perkaban 3/1997) yaitu sebelum berlakunya perubahan. Tertera dalam pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 tahun 1997, bahwa pembuatan akta harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk peraturan ini.

Penggunaan blanko akta jual beli untuk transaksi jual beli antara Iskandar dan Uma Maryono memang tindakan yang dibenarkan, pada saat itu, tahun 2001 transaksi jual beli tanah harus diawali dengan blanko akta jual beli yang disediakan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN). Dalam hal jual beli tanah harus memenuhi ketentuan dalam Perkaban 3/1997 terkait dengan pengisian blanko. Cukup umum terjadi bahwa dalam pengisian blanko tersebut, para pihak mendahulukan tanda tangan dibandingkan isi dari blanko akta jual beli itu sendiri. Dalam artian ialah menandatangani blanko kosong, seperti dalam kasus yang diangkat dalam penulisan ini. Namun hal tersebut tidak sebaiknya dipraktekkan ketika pertransaksi atau ketika sedang proses jual beli, mengingat sebenarnya aka nada kerugian-kerugian yang mungkin muncul di masa mendatang. Mengenai penandatanganan para pihak dalam blanko akta jual beli kosong, harus juga melihat kepada pasal-pasal lain dalam Perkaban 3/1997 tersebut. Pasal 99 Perkaban 3/1997 menyatakan bahwa:

“(1) Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:

- a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
- d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

(2) PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).”

Selanjutnya pasal 101 Perkaban 3/1997 menyatakan bahwa:

“(1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumendokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

(3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.”

Dilihat dari pasal-pasal tersebut maka sebenarnya urutan yang tepat untuk membuat akta jual beli bukanlah dengan menandatangani blanko akta jual beli yang kosong, walaupun dengan alasan didasari itikad baik. Ada tahapan-tahapan yang harus dilakukan terutama oleh seorang PPAT. Pasal 99 Perkaban 3/1997, seperti disebutkan di atas, mensyaratkan sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan beberapa hal yang kemudian harus dijelaskan dan dibacakan oleh PPAT tersebut kepada para pihak agar kemudian dimengerti oleh para pihak tersebut. Dilihat dari pasal tersebut bahwa penandatanganan blanko akta jual beli tidak dilakukan begitu saja, tidak berarti dapat dilakukan saat blanko bahkan masih kosong, melainkan ada hal yang harus dilakukan sebelumnya, misalnya syarat yang diatur dalam pasal 99 Perkaban 3/1997 tersebut diatas. Maka seharusnya begitu pula dengan blanko, syarat terpenuhi juga blanko yang diisi sebelum ditandatangani.

Hal tersebut tidak saja hanya mengenai persyaratan yang diatur dalam undang-undang melainkan bagi kepentingan para pihak yang berada dalam perjanjian tersebut. Tentu apabila blanko akta jual beli yang masih kosong ditandatangani, selanjutnya bukan tidak mungkin bahwa isi dari blanko tersebut diselewengkan oleh suatu pihak, kemudian berikutnya tidak begitu saja dan mudah untuk membuktikan bahwa blanko akta jual beli tersebut tidak sah, karena bagaimanapun sudah ada tanda tangan para pihak dalam blanko akta jual beli tersebut.

Melainkan harus berdasarkan putusan pengadilan. Seperti yang terjadi dalam kasus Iskandar, Uma Maryono, dan Temmy juga Masri Husen selaku Notaris/PPAT ini.

Melihat dalam kasus ini, dilihat juga ketentuan pasal lainnya dalam Perkaban 3/1997. Mengenai pembuatan akta PPAT juga diatur dalam pasal 101 Perkaban 3/1997, dimana dinyatakan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, dan PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Hingga pada saat ditemukannya Akta Jual Beli nomor 277/2001 tanggal 16 Nopember 2001 dibuat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung, dengan tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono pada tahun 2014, maka sudah jelas dan pasti seperti disebutkan di atas bahwa penandatanganan blanko akta jual beli yang masih kosong tidak hanya mengenai peraturan belaka namun lebih kepada perlindungan para pihak itu sendiri. Bahwa pada akhirnya blanko akta jual beli tidak dituangkan menjadi akta jual beli sebagaimana mestinya, dan dalam kasus ini ialah PPAT terkait yang tidak amanah dalam menjalankannya. Selain itu, disebutkan dalam pasal 101 Perkaban 3/1997, ada persyaratan sehingga suatu jual beli dituangkan kedalam akta. Dinyatakan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketidaktahuan Iskandar dan Uma Maryono terhadap blanko akta jual beli yang mereka tandatangani pada tahun 2001 telah menjadi Akta Jual Beli nomor 277/2001 tanggal 16 Nopember 2001 sudah menandakan bahwa PPAT tersebut tidak menjalankan dengan benar syarat dari pasal 101 Perkaban 3/1997 tersebut.

Dari hal-hal tersebut yang diuraikan di atas maka harus dilihat lagi mengenai syarat sah perjanjian. Bahwa apabila diteliti lebih dalam lagi mengenai syarat yang pertama yaitu kesepakatan yang merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dinyatakan bahwa dalam prosesnya, tidak boleh adanya unsur paksaan, unsur kekeliruan (*dwaling*), atau unsur penipuan.

Dapat dikatakan bahwa Masri Husen selaku Notaris/PPAT yang menangani kasus ini telah melakukan penipuan terhadap Iskandar dan Uma Maryono dengan memberikan alasan dan menunjukkan itikad baik pada awalnya, namun pada akhirnya terjadi penyelewengan yang bahkan sudah dituangkan dalam Akta Jual Beli nomor 277/2001 tanggal 16 Nopember 2001 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung dengan tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono dengan tanpa sepengetahuan Uma Maryono sendiri juga Iskandar. Selain itu juga tata cara dibuatnya akta jual beli bagi transaksi jual beli yang dikehendaki Iskandar dan Uma Maryono tidak sesuai dengan peraturan-peraturan terkait yang berlaku pada saat itu. Seperti penandatanganan blanko kosong akta jual beli dan pembuatan akta jual beli tidak sesuai dengan aturan perundang-undangan. Dengan pertimbangan ini, maka akta jual beli nomor 277/2001 tanggal 16 Nopember 2001 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen selaku Notaris/PPAT di Kota

Bandung dengan tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono, berikut blanko akta jual beli yang sebelumnya ditandatangani para pihak pada saat blanko akta jual beli tersebut masih kosong ialah tidak sah dan tidak sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPer, yaitu syarat pertama mengenai kesepakatan.

### **3. Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/PDT/2016/PT.BDG**

Sebagai akta autentik, akta PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya. Tata cara pembuatan akta oleh PPAT menyangkut syarat materiil dan syarat formil. Secara lebih terperinci produk akta PPAT yang menimbulkan masalah atau terjadi penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta karena menyangkut syarat materiil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan).

Lebih lanjut mengenai penyimpangan terhadap syarat materiil dapat terjadi dikarenakan salah satu penghadap dalam akta jual beli adalah anak di bawah umur atau belum genap berusia 21 tahun dan atau belum menikah. Dilihat dari ketentuan peraturan perundang-undangan, ditegaskan bahwa seseorang yang cakap melakukan tindakan menurut hukum (bekwaam) adalah orang yang sudah berumur 21 tahun atau telah pernah melangsungkan perkawinan sesuai dengan Pasal 330 KUHPerdata. Selain itu juga terjadi dalam hal penghadap bertindak berdasarkan kuasa, namun pemberi kuasa yang disebutkan dalam akta kuasa telah meninggal dunia. Berdasarkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bahwa salah satu sebab berakhirnya suatu kuasa adalah karena meninggalnya si pemberi kuasa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1813 KUHPerdata. Hal lain yang menjadi contoh penyimpangan terhadap syarat materiil ialah dalam hal apabila pihak penjual dalam akta PPAT tidak disertai dengan adanya persetujuan dari pihak-pihak yang berhak memberi persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam suatu akta, yaitu persetujuan isteri, dalam melakukan perbuatan mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah kepunyaan bersama tanpa persetujuan suami, demikian juga sebaliknya apabila suami melakukan perbuatan untuk mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah kepunyaan bersama tanpa persetujuan istri. Karena berdasarkan ketentuan undang-undang dinyatakan bahwa sejak saat dilangsungkan perkawinan tanpa ada perjanjian kawin, maka terjadilah harta bersama, dengan demikian antara suami dengan istri dalam melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah harus dengan persetujuan kedua belah pihak, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 119 KUHPerdata, yang berbunyi:

Sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antarà suami isteri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan- ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu, selama perkawinan berjalan, tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami isteri.

Selain itu juga terhadap pengurus perseroan, bahwa untuk melakukan perbuatan mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah yang merupakan harta kekayaan perseroan menjadi masalah apabila tanpa adanya persetujuan dari pesero yang ditetapkan dalam anggaran dasar perseroan. Demikian juga terhadap salah seorang atau beberapa orang pengurus yayasan atau koperasi dalam melakukan perbuatan hukum mengalihkan atau

menjamin hak atas tanah tanpa persetujuan dari pengurus yayasan dan koperasi yang ditetapkan dalam anggaran dasar.

Dilihat dari penyimpangan terhadap syarat materiil yang dikaitkan kepada kasus yang terjadi dalam proses atau transaksi jual beli antara Iskandar dan Uma Maryono yang melibatkan Masri Husen selaku PPAT, maka perbuatan tersebut tidak menyalahi atau tidak terdapat penyimpangan terhadap syarat materiil.

Berikutnya mengenai syarat formil dan kegiatan atau perbuatan apa saja yang dapat termasuk kedalam syarat formil suatu proses pembuatan akta. Penyimpangan terhadap syarat formil dapat terjadi dikarenakan antara lain PPAT tidak membacakan isi akta jual beli secara terperinci, namun hanya menerangkan para pihak tentang perbuatan hukum dalam akta tersebut, dapat juga terjadi apabila penandatanganan akta jual beli tidak dihadapan PPAT. Selain itu juga mengenai kelengkapan data, dalam hal sertipikat tidak lengkap atau belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di Kantor Pertanahan pada saat akta jual beli ditandatangani. Penyimpangan syarat formil juga dapat terjadi apabila pembuatan Akta Jual Beli dilakukan di luar wilayah daerah kerja PPAT.

Melihat hal-hal disebutkan di atas yang menjadi penyimpangan pada syarat formil pembuatan akta khususnya akta PPAT, dikaitkan dengan kasus yang terjadi dalam proses atau transaksi jual beli antara Iskandar dan Uma Maryono yang melibatkan Masri Husen selaku PPAT, maka dapat dikatakan bahwa benar dalam proses jual beli atau dalam proses pembuatan akta jual beli, lebih spesifiknya Akta Jual Beli nomor 277 Tahun 2001 tanggal 16 Nopember 2001 dibuat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung, dengan tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono, yang juga sebelumnya didahului oleh penandatanganan blanko kosong akta jual beli telah terjadi penyimpangan syarat formil. Telah terjadi kesalahan atau kelalaian yang menyimpang dari tata cara/prosedur pembuatan akta PPAT.

Sesuai dengan penjelasan dalam poin B bab IV penulisan ini, telah terbukti bahwa Masri Husen selaku Notaris/PPAT dengan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan, melakukan penipuan. Penipuan yang dilakukan oleh Masri Husen yaitu terhadap Akta Jual Beli nomor 277 Tahun 2001 tanggal 16 Nopember 2001 dibuat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen sendiri selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung, dengan tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono. Bahwa tidak benar adanya tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono, juga pembuatan akta tersebut tidak berdasarkan fakta dan Masri Husen selaku PPAT telah menyelewengkan blanko akta jual beli yang mendasari adanya Akta Jual Beli Nomor 277 Tahun 2001 tersebut, yang ditandatangani oleh Iskandar dan Uma Maryono selaku para pihak yang sebenarnya. Mengenai penipuan maka akan berkenaan dengan syarat kesepakatan. Syarat kesepakatan ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dan dalam prosesnya, tidak boleh adanya unsur paksaan, unsur kekeliruan, juga unsur penipuan. Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (dwang), unsur kekeliruan (dwaling), atau unsur penipuan, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan.

Apabila kemudian dilihat dari kasus dalam putusan yang diangkat dalam penulisan ini, tidak terdapat unsur paksaan karena seluruh pihak melakukannya dengan kesadaran dan

keinginan pribadinya tanpa paksaan dan tekanan, bahwa baik Iskandar dan Uma Maryono melakukan penandatanganan atas blanko akta jual beli pada saat itu tidak dengan paksaan melainkan atas kesadaran sendiri. Unsur kekeliruan juga tidak tepat apabila dikenakan dalam kasus ini. Namun unsur penipuan dapat termasuk dan menjadi pertimbangan dalam kasus dalam putusan ini mengingat bahwa pada saat penandatanganan blanko akta jual beli, Masri Husen selaku Notaris/PPAT memberikan alasan dan menunjukkan itikad baik namun pada akhirnya terjadi penyalahgunaan saat pembuatan akta jual beli dari blanko akta jual beli tersebut.

Mengenai penipuan yang dilakukan Masri Husen, maka akan berbicara juga mengenai unsur cacat kehendak (*wilsgebreke*) dalam kesepakatan. Penipuan itu sendiri merupakan bentuk kesesatan yang disengaja oleh salah satu pihak, dalam hal ini ialah Masri Husen selaku Notaris/PPAT terkait pada saat itu. Penipuan dalam Pasal 1328 KUHPer merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan (*perjanjian*), bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Dari Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu tindakan tidak semata-merta dikatakan sebuah penipuan melainkan harus dibuktikan. Dalam hal ini, Masri Husen selaku Notaris/PPAT pada saat itu (juga Temmy) terbukti di pengadilan atas perbuatan menyelewengkan akta dengan sebelumnya menunjukkan itikad baik kepada Iskandar dan Uma Maryono untuk menandatangani blanko akta jual beli kosong.

Kemudian mengenai unsur cacat kehendak, pada saat membentuk tidak menutup kemungkinan adanya unsur cacat kehendak, terlebih setelah diketahui bahwa dalam kasus ini ada penyelewengan dari penggunaan blanko akta jual beli yang ditandatanganinya pun dalam keadaan kosong, bukan oleh para pihak melainkan oleh PPAT terkait yaitu Masri Husen. Cacat kehendak ini juga berkaitan dengan unsur kesepakatan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPer. Seperti diketahui, dalam KUHPer ada beberapa hal yang termasuk kedalam unsur cacat kehendak, yaitu kekhilafan atau kesesatan seperti yang telah dibahas di atas, kemudian paksaan, juga penipuan seperti yang telah dibahas juga dalam paragraph di atas.

Alasan berikutnya bagi unsur cacat kehendak adalah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan tidak hanya berhubungan dengan isi perjanjian melainkan juga dengan apa yang terjadi saat lahirnya perjanjian, yaitu penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan pernyataan kehendak menjadi cacat. Dengan kata lain penyalahgunaan keadaan merupakan faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua belah pihak.

Maka dari itu, terhadap perjanjian yang memiliki unsur cacat kehendak, terhadapnya dapat memiliki akibat hukum dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Perjanjian yang mengandung cacat kehendak tetap sah dan mengikat dan hanya memberikan hak untuk menuntut pembatalan melalui pengadilan, dan cacat kehendak ini pun harus dibuktikan melalui putusan pengadilan.

#### **4. Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/PDT/2016/PT.BDG**

Sebagai akta autentik, akta PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya. Tata cara pembuatan akta oleh PPAT menyangkut syarat materiil dan syarat formil. Secara lebih

terperinci produk akta PPAT yang menimbulkan masalah atau terjadi penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta karena menyangkut syarat materiil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan).<sup>1</sup>

Lebih lanjut mengenai penyimpangan terhadap syarat materiil dapat terjadi dikarenakan salah satu penghadap dalam akta jual beli adalah anak di bawah umur atau belum genap berusia 21 tahun dan atau belum menikah. Dilihat dari ketentuan peraturan perundang-undangan, ditegaskan bahwa seseorang yang cakap melakukan tindakan menurut hukum (*bekwaam*) adalah orang yang sudah berumur 21 tahun atau telah pernah melangsungkan perkawinan sesuai dengan Pasal 330 KUHPerduta. Selain itu juga terjadi dalam hal penghadap bertindak berdasarkan kuasa, namun pemberi kuasa yang disebutkan dalam akta kuasa telah meninggal dunia. Berdasarkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bahwa salah satu sebab berakhirnya suatu kuasa adalah karena meninggalnya si pemberi kuasa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1813 KUHPerduta. Hal lain yang menjadi contoh penyimpangan terhadap syarat materiil ialah dalam hal apabila pihak penjual dalam akta PPAT tidak disertai dengan adanya persetujuan dari pihak-pihak yang berhak memberi persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam suatu akta, yaitu persetujuan isteri, dalam melakukan perbuatan mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah kepunyaan bersama tanpa persetujuan suami, demikian juga sebaliknya apabila suami melakukan perbuatan untuk mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah kepunyaan bersama tanpa persetujuan istri. Karena berdasarkan ketentuan undang-undang dinyatakan bahwa sejak saat dilangsungkan perkawinan tanpa ada perjanjian kawin, maka terjadilah harta bersama, dengan demikian antara suami dengan istri dalam melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah harus dengan persetujuan kedua belah pihak, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 119 KUHPerduta, yang berbunyi:

“Sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami isteri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan- ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu, selama perkawinan berjalan, tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami isteri.”

Selain itu juga terhadap pengurus perseroan, bahwa untuk melakukan perbuatan mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah yang merupakan harta kekayaan perseroan menjadi masalah apabila tanpa adanya persetujuan dari pesero yang ditetapkan dalam anggaran dasar perseroan. Demikian juga terhadap salah seorang atau beberapa orang pengurus yayasan atau koperasi dalam melakukan perbuatan hukum mengalihkan atau menjaminkan hak atas tanah tanpa persetujuan dari pengurus yayasan dan koperasi yang ditetapkan dalam anggaran dasar.

Dilihat dari penyimpangan terhadap syarat materiil yang dikaitkan kepada kasus yang terjadi dalam proses atau transaksi jual beli antara Iskandar dan Uma Maryono yang melibatkan Masri Husen selaku PPAT, maka perbuatan tersebut tidak menyalahi atau tidak terdapat penyimpangan terhadap syarat materiil.

Berikutnya mengenai syarat formil dan kegiatan atau perbuatan apa saja yang dapat termasuk kedalam syarat formil suatu proses pembuatan akta. Penyimpangan terhadap syarat formil dapat terjadi dikarenakan antara lain PPAT tidak membacakan isi akta jual beli secara terperinci, namun hanya menerangkan para pihak tentang perbuatan hukum

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 77.

dalam akta tersebut, dapat juga terjadi apabila penandatanganan akta jual beli tidak dihadapan PPAT. Selain itu juga mengenai kelengkapan data, dalam hal sertipikat tidak lengkap atau belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di Kantor Pertanahan pada saat akta jual beli ditandatangani. Penyimpangan syarat formil juga dapat terjadi apabila pembuatan Akta Jual Beli dilakukan di luar wilayah daerah kerja PPAT.

Melihat hal-hal disebutkan di atas yang menjadi penyimpangan pada syarat formil pembuatan akta khususnya akta PPAT, dikaitkan dengan kasus yang terjadi dalam proses atau transaksi jual beli antara Iskandar dan Uma Maryono yang melibatkan Masri Husen selaku PPAT, maka dapat dikatakan bahwa benar dalam proses jual beli atau dalam proses pembuatan akta jual beli, lebih spesifiknya Akta Jual Beli nomor 277 / 2001 tanggal 16 Nopember 2001 dibuat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung, dengan tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono, yang juga sebelumnya didahului oleh penandatanganan blanko kosong akta jual beli telah terjadi penyimpangan syarat formil. Telah terjadi kesalahan atau kelalaian yang menyimpang dari tata cara/prosedur pembuatan akta PPAT.

Telah terbukti bahwa Masri Husen selaku Notaris/PPAT dengan pertimbangan-pertimbangan yang diuraikan, telah melakukan penipuan. Penipuan yang dilakukan oleh Masri Husen yaitu terhadap Akta Jual Beli nomor 277 / 2001 tanggal 16 Nopember 2001 dibuat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen sendiri selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung, dengan tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono. Bahwa tidak benar adanya tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono, juga pembuatan akta tersebut tidak berdasarkan fakta dan Masri Husen selaku PPAT telah menyelewengkan blanko akta jual beli yang mendasari adanya Akta Jual Beli Nomor 277/2001 tersebut, yang ditandatangani oleh Iskandar dan Uma Maryono selaku para pihak yang sebenarnya. Mengenai penipuan maka akan berkenaan dengan syarat kesepakatan. Syarat kesepakatan ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dan dalam prosesnya, tidak boleh adanya unsur paksaan, unsur kekeliruan, juga unsur penipuan. Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (*dwang*), unsur kekeliruan (*dwaling*), atau unsur penipuan, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan.

Apabila kemudian dilihat dari kasus dalam putusan yang diangkat dalam penulisan ini, tidak terdapat unsur paksaan karena seluruh pihak melakukannya dengan kesadaran dan keinginan pribadinya tanpa paksaan dan tekanan, bahwa baik Iskandar dan Uma Maryono melakukan penandatanganan atas blanko akta jual beli pada saat itu tidak dengan paksaan melaikan atas kesadaran sendiri. Unsur kekeliruan juga tidak tepat apabila dikenakan dalam kasus ini. Namun unsur penipuan dapat termasuk dan menjadi pertimbangan dalam kasus dalam putusan ini mengingat bahwa pada saat penandatanganan blanko akta jual beli, Masri Husen selaku Notaris/PPAT memberikan alasan dan menunjukkan itikad baik namun pada akhirnya terjadi penyalahgunaan saat pembuatan akta jual beli dari blanko akta jual beli tersebut.

Mengenai penipuan yang dilakukan Masri Husen, maka akan berbicara juga mengenai unsur cacat kehendak (*wilsgebreke*) dalam kesepakatan. Penipuan itu sendiri merupakan bentuk kesesatan yang disengaja oleh salah satu pihak, dalam hal ini ialah Masri Husen

selaku Notaris/PPAT terkait pada saat itu. Penipuan dalam pasal 1328 KUHPer merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan (perjanjian), bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu tindakan tidak semerta-merta dikatakan sebuah penipuan melainkan harus dibuktikan. Dalam hal ini, Masri Husen selaku Notaris/PPAT pada saat itu (juga Temmy) terbukti di pengadilan atas perbuatan menyelewengkan akta dengan sebelumnya menunjukkan itikad baik kepada Iskandar dan Uma Maryono untuk menandatangani blanko akta jual beli kosong.

Kemudian mengenai unsur cacat kehendak, pada saat membentuk tidak menutup kemungkinan adanya unsur cacat kehendak, terlebih setelah diketahui bahwa dalam kasus ini ada penyelewengan dari penggunaan blanko akta jual beli yang ditandatanganinya pun dalam keadaan kosong, bukan oleh para pihak melainkan oleh PPAT terkait yaitu Masri Husen.

Cacat kehendak ini juga berkaitan dengan unsur kesepakatan yang terdapat dalam ketentuan pasal 1320 KUHPer. Seperti diketahui, dalam KUHPer ada beberapa hal yang termasuk kedalam unsur cacat kehendak, yaitu kekhilafan atau kesesatan seperti yang telah dibahas di atas, kemudian paksaan, juga penipuan seperti yang telah dibahas juga dalam paragraph di atas.

Alasan berikutnya bagi unsur cacat kehendak adalah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan tidak hanya berhubungan dengan isi perjanjian melainkan juga dengan apa yang terjadi saat lahirnya perjanjian, yaitu penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan pernyataan kehendak menjadi cacat. Dengan kata lain penyalahgunaan keadaan merupakan faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua belah pihak.

Maka dari itu, terhadap perjanjian yang memiliki unsur cacat kehendak, terhadapnya dapat memiliki akibat hukum dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Perjanjian yang mengandung cacat kehendak tetap sah dan mengikat dan hanya memberikan hak untuk menuntut pembatalan melalui pengadilan, dan cacat kehendak ini pun harus dibuktikan melalui putusan pengadilan.

## **C. Penutup**

### **1. Simpulan**

Dari uraian dan penjelasan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/PDT/2016/PT.BDG ialah tidak sah berdasarkan undang-undang dan peraturan-peraturan terkait. Alasannya yaitu:
  - 1) Karena penandatanganan blanko akta jual beli kosong, walaupun dengan didasari itikad baik tetap tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dilihat dari pasal 99 Perkaban 3/1997, bahwa penandatanganan blanko akta jual beli tidak dilakukan begitu saja saat blanko bahkan masih kosong, melainkan ada hal yang harus dilakukan sebelumnya.
  - 2) Karena pembuatan Akta Jual Beli nomor 277 Tahun 2001 tanggal 16 Nopember 2001 dibuat dan ditandatangani dihadapan Masri Husen selaku Notaris/PPAT di Kota Bandung, dengan tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari

Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono yang sebelumnya didahulukan dengan penandatanganan blanko akta jual beli kosong, tidak ditandatangani di hadapan para pihak yang seharusnya, yaitu Iskandar dan Uma Maryono. Maka menyalahi aturan dalam pasal 101 Perkaban 3/1997, bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 3) Karena telah terjadi penipuan oleh Masri Husen selaku Notaris/PPAT pada saat itu yang menangani transaksi jual beli ini. Selain itu Masri Husen juga adalah pihak yang mencetuskan ide dan memprakarsai penandatanganan blanko akta jual beli kosong dengan alasan memiliki itikad baik demi para pihak yaitu Iskandar dan Uma Maryono. Penipuan ini berkaitan dengan syarat sah sepakat, bahwa tidak terjadinya suatu kata sepakat apabila terdapat unsur penipuan didalamnya.

Dari hal-hal disebutkan di atas maka berakibat bahwa akta jual beli dengan blanko kosong berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/PDT/2016/PT.BDG ialah tidak sah.

2. Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli dengan blanko kosong berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 570/PDT/2016/PT.BDG ialah dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Atas perjanjian-perjanjian dalam putusan tersebut dapat dituntut pembatalannya (oleh Iskandar dan Uma Maryono) melalui pengadilan. Alasannya yaitu:

- 1) Karena telah terjadi penyimpangan syarat formil juga kesalahan atau kelalaian yang menyimpang dari tata cara/prosedur pembuatan akta PPAT dalam proses pembuatan Akta Jual Beli nomor 277 Tahun 2001 tanggal 16 Nopember 2001, dengan tambahan berupa keterangan berupa Pemberian Kuasa Beli dari Temmy (yang merupakan Tergugat I) kepada Uma Maryono, yang juga sebelumnya didahului oleh penandatanganan blanko kosong akta jual beli.
- 2) Karena terpenuhinya unsur cacat kehendak dalam kesepakatan (antara Iskandar dan Uma Maryono, juga Masri Husen selaku PPAT). Masri Husen terbukti telah melakukan penipuan, dimana penipuan termasuk kedalam hal yang dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian berdasarkan adanya cacat kehendak.

## 2. Saran

Saran yang dapat disampaikan oleh penulis adalah:

1. Sosialisasi hukum kepada masyarakat harus diperbaiki lagi, dalam kasus ini terutama ialah mengenai peraturan-peraturan tentang tanah. Sosialisasi dapat dilakukan dengan pemanfaatan internet yang telah menjangkau sebagian besar bagian di Indonesia, terutama dalam pemanfaatannya untuk mengakses media sosial yang pada saat ini mejadi media yang efektif menjangkau masyarakat terutama kaum millenials atau kalangan muda.
2. Penegakan dan pengawasan terhadap Kode Etik lebih diperkuat lagi, dalam rangka menurunkan angka kesalahan maupun kejahatan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam menjalankan profesinya. Diharapkan dengan pengawasan yang baik, akan memperbaiki penegakan Kode Etik bagi profesi Notaris/PPAT dalam menjalankan profesinya sehari-hari, dan dengan penegakan Kode Etik yang baik kedepannya

diharapkan akan berkurang juga angka kesalahan Notaris/PPAT dalam menjalankan profesinya terutama dalam pembuatan akta, baik itu disengaja maupun tidak disengaja. Sehingga selalu ada kepercayaan terhadap profesi ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Dewi, Santia dan Fauwas Diradja, *Panduan Teori dan Praktik Notaris*. (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hlm 10.
- Hartanto, J. Andy. *Hukum Pertanahan*, (Surabaya:LaksBang Justitia, 2014), hlm. 83.
- Seri Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum, Cet. 3*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2006), hal. 90.
- Naja, H.R. Daeng. *Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 2006), hal. 34.
- Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika,2006), hlm. 29.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 77.