

## BAB II

### **Kriteria Pelanggaran Kausa Halal Dalam Akta Notaris Menurut Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Agung No. 763 PK/Pdt/2008**

Dalam hukum perjanjian, "sebab yang halal" (*causa* yang halal) merupakan syarat sah objektif keempat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Sebab yang halal bukan merujuk pada alasan subjek membuat perjanjian, melainkan merujuk pada isi atau tujuan objektif dari perjanjian tersebut.<sup>24</sup> Suatu perjanjian dikatakan memiliki sebab yang halal apabila memenuhi kriteria berikut:

1. Tidak Bertentangan dengan Undang-Undang: Isi perjanjian tidak boleh melanggar peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*).
2. Tidak Bertentangan dengan Ketertiban Umum: Perjanjian tidak boleh mengganggu stabilitas negara, keamanan masyarakat, atau kepentingan umum yang lebih luas.
3. Tidak Bertentangan dengan Kesusilaan: Isi perjanjian harus sejalan dengan nilai-nilai moral, etika, dan norma kesantunan yang berlaku dalam masyarakat.

---

<sup>24</sup> Fajar Bayu Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013, hlm. 70.

Jika suatu perjanjian mengandung klausa yang tidak halal (misalnya perjanjian untuk melakukan kejahatan), maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum (*null and void*), yang berarti sejak awal dianggap tidak pernah ada.

### **2.1. Hakikat Syarat Objektif Kausa yang Halal dalam Perjanjian Notariil**

Dalam hukum perjanjian, kausa atau *oorzaak* sering kali disalahpahami sebagai motif subjektif atau hubungan sebab-akibat seperti dalam hukum pidana, padahal maknanya jauh lebih spesifik. Kausa merujuk pada isi atau tujuan objektif dari sebuah perjanjian yang hendak dicapai oleh para pihak secara nyata. Hal ini berarti kausa bukanlah alasan batiniah seseorang melakukan kontrak, melainkan substansi dari prestasi yang dijanjikan di dalam dokumen tersebut. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli, kausa bagi penjual adalah menerima pembayaran, sedangkan bagi pembeli adalah memperoleh hak milik atas barang tersebut. Tanpa adanya kausa yang jelas, sebuah perikatan dianggap tidak memiliki landasan hukum yang kuat untuk dipertahankan di depan pengadilan. Oleh karena itu, kausa berfungsi sebagai pembatas agar kebebasan berkontrak tidak melanggar kepentingan umum atau norma yang berlaku. Para ahli hukum menegaskan bahwa kausa bersifat tetap dan objektif bagi setiap jenis perjanjian yang sejenis di mata hukum. Kausa juga menjadi pembeda utama antara tindakan hukum yang sah dengan tindakan yang hanya bersifat main-main tanpa konsekuensi. Dengan memahami kausa

sebagai isi perjanjian, para pihak dapat memastikan bahwa hak dan kewajiban mereka memiliki dasar hukum yang sah.<sup>25</sup>

Landasan hukum utama mengenai kausa ini diatur secara eksplisit dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau *Burgerlijk Wetboek*. Pasal ini menetapkan empat syarat sahnya perjanjian, di mana poin keempat mengharuskan adanya "suatu sebab yang tidak terlarang" (*een geoorloofde oorzaak*). Keberadaan pasal ini menegaskan bahwa negara tidak akan melindungi perjanjian yang memiliki tujuan bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Lebih lanjut, Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini diperjelas kembali dalam Pasal 1337 KUH Perdata yang mendefinisikan sebab yang terlarang sebagai sebab yang dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan, atau ketertiban umum.

Melalui rangkaian pasal tersebut, hukum memberikan pagar agar setiap konsensus yang dibuat tetap berada dalam koridor moralitas sosial. Ketentuan ini bersifat imperatif, artinya tidak dapat disimpangi oleh kesepakatan pribadi para pihak yang terlibat dalam kontrak. Hakim memiliki kewenangan penuh untuk menguji apakah isi perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan pasal-pasal ini jika terjadi sengketa di kemudian hari. Tanpa pemenuhan syarat keempat ini, maka bangunan hukum dari sebuah kontrak sendiri dianggap

---

<sup>25</sup> Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2014, hlm. 17

runtuh sejak awal pembuatannya. Dengan demikian, Pasal 1320 hingga 1337 KUH Perdata merupakan satu kesatuan sistematis yang menjaga integritas hukum kontrak di Indonesia.<sup>26</sup>

Kausa digolongkan sebagai syarat objektif bersama dengan syarat "suatu hal tertentu" karena keduanya berkaitan langsung dengan objek atau isi perjanjian itu sendiri. Perbedaan mendasar antara syarat subjektif dan objektif terletak pada konsekuensi hukum yang timbul apabila syarat tersebut tidak terpenuhi oleh para pihak. Jika syarat subjektif dilanggar, perjanjian tersebut "dapat dibatalkan" (*voidable*), namun jika syarat objektif seperti kausa yang halal dilanggar, maka perjanjian tersebut "batal demi hukum" (*null and void*). Batal demi hukum berarti sejak semula dianggap tidak pernah ada perikatan sama sekali antara pihak-pihak yang melakukan kesepakatan tersebut. Secara yuridis, posisi para pihak harus dikembalikan ke keadaan semula seolah-olah kontrak tersebut tidak pernah ditandatangani atau dilaksanakan. Hakim tidak memerlukan permintaan dari salah satu pihak untuk membatalkan kontrak yang kausanya terlarang karena hal ini menyangkut ketertiban umum.

Implikasi ini sangat berat karena perlindungan hukum hilang sepenuhnya bagi para pihak yang mencoba melegalkan tindakan ilegal melalui kontrak. Hal ini bertujuan untuk mencegah masyarakat menggunakan institusi hukum untuk mencapai tujuan-tujuan yang merusak tatanan sosial atau hukum negara.

---

<sup>26</sup> Satrio, J., *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 32.

Kepastian hukum ini memastikan bahwa hanya perjanjian yang bermoral dan legal yang dapat dipaksakan pelaksanaannya melalui bantuan aparat penegak hukum. Oleh karena itu, pemahaman mengenai kedudukan kausa sebagai syarat objektif sangatlah krusial bagi setiap praktisi hukum.

Membedakan antara kausa yang halal dan yang terlarang merupakan langkah krusial dalam menentukan validitas sebuah dokumen kontrak di mata pengadilan. Kausa yang halal adalah isi perjanjian yang selaras dengan peraturan perundang-undangan, norma kesusilaan yang hidup di masyarakat, dan ketertiban umum. Sebaliknya, kausa yang terlarang mencakup segala bentuk kesepakatan yang objeknya merupakan tindakan kriminal, seperti perjanjian untuk melakukan pencurian atau penyuapan. Selain itu, kesepakatan yang melanggar nilai-nilai moralitas umum, seperti kontrak yang memfasilitasi prostitusi, juga dikategorikan sebagai kausa yang tidak halal. Penting untuk dicatat bahwa meskipun para pihak sepakat secara sukarela, kesepakatan tersebut tetap tidak sah jika tujuannya melanggar larangan hukum. Ketertiban umum menjadi parameter yang dinamis namun tetap memiliki batasan yang tegas untuk melindungi kepentingan masyarakat yang lebih luas.

Hukum tidak akan memberikan sarana bagi seseorang untuk menuntut prestasi jika dasar dari tuntutan tersebut adalah sesuatu yang dicela oleh masyarakat. Dalam praktiknya, beban pembuktian mengenai kausa yang tidak halal sering kali jatuh pada pihak yang menyangkal berlakunya perjanjian tersebut.

Kesesuaian dengan Undang-Undang dan Hukum yang Memaksa Kriteria pertama dari kausa yang halal adalah bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang yang bersifat memaksa atau *dwingend recht*. Dalam hukum kontrak, meskipun terdapat asas kebebasan berkontrak, kebebasan tersebut dibatasi oleh aturan hukum yang tidak dapat disimpangi oleh para pihak demi kepentingan kepastian hukum. Jika sebuah perjanjian memuat klausul yang melanggar larangan eksplisit dalam peraturan perundang-undangan, maka syarat objektif mengenai kausa yang halal dianggap tidak terpenuhi secara otomatis.

Para pihak tidak diperbolehkan membuat aturan sendiri yang secara langsung meniadakan keberlakuan norma hukum yang telah ditetapkan oleh otoritas negara. Pelanggaran terhadap aspek ini mengakibatkan perjanjian tidak memiliki dasar pijakan yang sah dan tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya di pengadilan. Hakim memiliki kewajiban untuk membatalkan kontrak tersebut sejak awal jika terbukti adanya pelanggaran terhadap hukum yang bersifat imperatif ini. Oleh karena itu, setiap perancang kontrak harus memastikan bahwa substansi prestasi yang diperjanjikan selaras dengan hierarki peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Ketaatan terhadap undang-undang adalah fondasi utama yang menentukan apakah sebuah kesepakatan dapat diakui sebagai hubungan hukum yang valid.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 19

Parameter Ketertiban Umum (*Openbare Orde*) dalam Kontrak Kriteria kedua yang sangat krusial dalam menentukan kehalalan sebuah kausa adalah tidak adanya pertentangan dengan ketertiban umum atau *openbare orde*. Ketertiban umum merujuk pada kepentingan fundamental negara, stabilitas ekonomi, serta perlindungan terhadap institusi-institusi penting dalam kehidupan bermasyarakat yang harus dijaga dari gangguan. Sebuah perjanjian dianggap melanggar ketertiban umum jika isinya berpotensi mengacaukan sistem keamanan negara, merusak integrasi bangsa, atau menghambat jalannya pemerintahan yang sah. Konsep ini bersifat dinamis karena standar ketertiban umum dapat berubah mengikuti perkembangan kebutuhan perlindungan masyarakat dan arah kebijakan hukum nasional.

Negara memiliki kepentingan besar untuk memastikan bahwa instrumen kontrak tidak digunakan sebagai alat untuk melegitimasi tindakan yang merongrong kewibawaan institusi publik. Jika sebuah kontrak ditemukan mengandung kausa yang merusak stabilitas sosial, maka demi hukum kontrak tersebut harus dinyatakan batal tanpa terkecuali. Hal ini menunjukkan bahwa kepentingan masyarakat luas selalu ditempatkan di atas kepentingan individu dalam ranah hukum perjanjian yang bersifat public sampai privat.

Penilaian terhadap ketertiban umum sering kali memerlukan interpretasi hakim yang bijaksana dengan melihat dampak sosiologis dari perjanjian yang sedang disengketakan. Dengan demikian, ketertiban umum bertindak sebagai

benteng terakhir yang menjaga agar kebebasan individu tidak bertransformasi menjadi anarki yang merugikan public.<sup>28</sup>

Sifat Kumulatif Kriteria Halal dan Pengujiannya Ketiga kriteria kausa yang halal, yakni undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, bersifat kumulatif dalam menentukan sah atau tidaknya sebuah perjanjian. Artinya, sebuah perjanjian tidak boleh melanggar salah satu pun dari ketiga parameter tersebut untuk dapat dianggap memiliki kausa yang halal secara utuh. Jika sebuah kontrak sesuai dengan undang-undang namun dianggap melanggar kesusilaan masyarakat setempat, maka kontrak tersebut tetap berisiko dinyatakan batal demi hukum.

Proses pengujian terhadap kehalalan kausa ini dilakukan oleh hakim dengan melihat keseluruhan konteks dan tujuan akhir dari pembuatan perjanjian tersebut. Hakim tidak hanya terpaku pada kata-kata yang tersurat dalam dokumen, tetapi juga menyelidiki niat objektif yang tercermin dari pelaksanaan prestasi. Sifat kumulatif ini memberikan perlindungan berlapis bagi sistem hukum agar tidak mudah ditembus oleh upaya-upaya penyelundupan hukum yang kreatif. Setiap elemen saling melengkapi dalam menjaga agar lalu lintas hukum di masyarakat tetap berjalan di atas rel yang benar dan etis. Tanpa adanya sinergi antara ketiga kriteria ini, kepastian hukum akan mudah goyah oleh kepentingan sepihak yang mencoba memanipulasi celah peraturan.

---

<sup>28</sup> Satrio, J., *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 35

Keberadaan filter berlapis ini menegaskan bahwa hukum perjanjian di Indonesia bukan hanya soal teknis yuridis, melainkan juga soal keadilan dan moralitas. Integritas sistem hukum nasional sangat bergantung pada konsistensi penerapan ketiga kriteria ini dalam setiap putusan pengadilan terkait sengketa kontrak. Dengan demikian, kriteria "halal" menjadi syarat mutlak yang menjaga marwah hukum kontrak dari segala bentuk penyimpangan substansial.<sup>29</sup>

Implikasi batal demi hukum akibat kausa terlarang apabila sebuah perjanjian terbukti mengandung kausa yang tidak halal karena melanggar undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan, maka implikasinya adalah batal demi hukum. Status batal demi hukum ini memiliki daya berlaku retroaktif, yang berarti segala akibat hukum yang telah timbul dari perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Para pihak tidak dapat menuntut pelaksanaan prestasi lebih lanjut dan tidak dapat meminta ganti rugi atas dasar wanprestasi karena kontraknya sendiri tidak sah.

Secara teoritis, posisi para pihak harus dikembalikan ke dalam keadaan semula sebelum perjanjian itu dibuat, yang dikenal dengan istilah *restitutio in integrum*. Namun, dalam praktiknya, jika kedua pihak sama-sama mengetahui bahwa kausa perjanjian tersebut adalah ilegal, maka perlindungan hukum sering kali tidak diberikan kepada keduanya. Prinsip hukum menyatakan bahwa tidak ada orang yang boleh diuntungkan dari kejahatan atau kesalahan

---

<sup>29</sup> Simanjuntak, P.N.H., *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 106

yang dilakukannya sendiri dalam sebuah perikatan hukum. Hal ini memberikan pesan tegas kepada masyarakat agar selalu berhati-hati dalam merumuskan isi perjanjian agar tidak terjebak dalam kesepakatan yang terlarang. Ketegasan sanksi "batal demi hukum" ini berfungsi sebagai pencegah atau *deterrent effect* terhadap upaya-upaya pembuatan kontrak yang bersifat melawan hukum.

Negara tidak akan memfasilitasi penagihan hutang atau penuntutan hak yang bersumber dari aktivitas yang merusak tatanan sosial dan hukum nasional. Pemahaman mengenai risiko ini sangat vital bagi para pelaku bisnis agar investasi dan usaha mereka memiliki perlindungan hukum yang maksimal. Kesimpulannya, kausa yang halal adalah syarat mutlak yang tidak dapat dinegosiasikan demi menjamin keberlakuan dan daya paksa sebuah perjanjian.

Membahas mengenai implementasi kausa yang halal dalam akta notariil kewajiban kenotariatan dalam memeriksa keabsahan materiil notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban krusial untuk melakukan pemeriksaan mendalam terhadap keabsahan materiil dari kehendak para pihak sebelum menuangkannya ke dalam akta. Kewajiban ini mengharuskan notaris tidak hanya bertindak sebagai juru tulis yang mencatat ucapan para penghadap, tetapi juga sebagai penyuluh hukum yang menguji kehalalan kausa perjanjian.

Notaris harus memastikan bahwa maksud dan tujuan para pihak tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, ketertiban umum, maupun norma kesusilaan masyarakat. Dalam proses ini, notaris melakukan identifikasi apakah prestasi yang dijanjikan oleh para pihak merupakan hal yang legal dan

memungkinkan secara hukum untuk dilaksanakan. Jika notaris menemukan indikasi adanya kausa yang tidak halal, maka ia memiliki kewenangan dan kewajiban untuk menolak pembuatan akta tersebut demi menjaga integritas jabatan. Pemeriksaan ini juga mencakup verifikasi terhadap identitas dan kewenangan para pihak agar perjanjian yang lahir memiliki landasan subjektif dan objektif yang kuat. Kegagalan notaris dalam memeriksa keabsahan materiil ini dapat berisiko hukum, baik bagi akta itu sendiri maupun bagi kedudukan notaris secara profesional.

Notaris harus bertindak imparial dan objektif dalam menilai apakah substansi perjanjian yang diajukan oleh para penghadap mengandung unsur penyelundupan hukum atau tidak. Oleh karena itu, kehadiran notaris berfungsi sebagai saringan hukum pertama yang menjamin bahwa setiap akta otentik yang lahir telah memenuhi syarat kausa yang halal. Melalui pengawasan materiil ini, notaris turut serta dalam menegakkan kepastian hukum dan perlindungan bagi masyarakat yang menggunakan jasanya.<sup>30</sup>

Penuangan klausul dan peran premissen (latar belakang) dalam teknik pembuatan akta, penuangan klausul harus dirumuskan secara cermat, dimulai dari bagian premissen atau komparisi yang menjelaskan latar belakang terjadinya perjanjian. Premissen berfungsi sebagai pintu masuk untuk memahami niat para pihak dan dasar hukum mengapa sebuah hubungan hukum tertentu dibentuk dalam akta tersebut. Notaris merumuskan bagian ini untuk

---

<sup>30</sup> Simajuntak, *op.cit.*, hlm. 110

memberikan gambaran yang jelas mengenai kedudukan para pihak serta maksud objektif yang mendasari kesepakatan mereka. Dengan mencantumkan latar belakang yang transparan, kausa dari sebuah perjanjian menjadi lebih mudah untuk diidentifikasi dan diuji secara hukum jika terjadi sengketa. Isi akta atau bagian "materiil" kemudian disusun berdasarkan kronologi dan fakta yang selaras dengan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya.

Rumusan klausul harus menggunakan bahasa hukum yang tegas dan tidak multitafsir guna menghindari adanya indikasi kausa yang terselubung atau meragukan. Notaris bertanggung jawab memastikan bahwa setiap hak dan kewajiban yang dituangkan tidak melanggar batasan-batasan yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

Struktur akta yang sistematis antara latar belakang dan isi materiil mencerminkan profesionalisme notaris dalam menjaga kausa yang legal dan otentik. Penuangan klausul yang baik juga berfungsi sebagai alat bukti yang kuat di pengadilan karena mencerminkan kesesuaian antara kehendak batiniah dengan pernyataan lahiriah. Keselarasan antara premis dan batang tubuh akta merupakan syarat mutlak agar sebuah akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Perbedaan perjanjian tanpa kausa dan kausa palsu berdasarkan Pasal 1335 KUH Perdata, terdapat perbedaan mendasar antara perjanjian tanpa kausa, kausa palsu, dan kausa yang dilarang yang masing-masing memiliki konsekuensi yuridis. Perjanjian tanpa kausa terjadi apabila para pihak membuat

kesepakatan tanpa adanya prestasi nyata atau tujuan hukum yang hendak dicapai sama sekali. Sementara itu, kausa palsu merujuk pada situasi di mana para pihak mencantumkan tujuan tertentu dalam perjanjian, padahal tujuan sebenarnya adalah hal yang berbeda.

Kausa palsu sering digunakan untuk menyembunyikan maksud asli para pihak melalui tindakan simulasi, seperti pura-pura melakukan jual beli untuk menutupi pemberian hibah. Dalam perspektif hukum, baik perjanjian tanpa kausa maupun kausa palsu mengakibatkan perikatan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini dikarenakan hukum menuntut adanya kejujuran dan transparansi dalam setiap pembentukan hubungan hukum yang melibatkan hak dan kewajiban. Meskipun perjanjian tersebut mungkin tampak sah secara formal, namun ketiadaan atau kepalsuan isinya membuat bangunan hukum kontrak tersebut menjadi rapuh.

Notaris harus waspada terhadap praktik kausa palsu yang sering kali digunakan oleh para penghadap untuk menghindari pajak atau aturan hukum lainnya. Ketidakabsahan kausa ini berdampak pada status kontrak yang dapat dinyatakan tidak berlaku sejak awal oleh pengadilan karena ketiadaan unsur esensial perikatan. Oleh karena itu, identifikasi terhadap keaslian kausa merupakan langkah krusial dalam menentukan apakah sebuah janji layak mendapatkan perlindungan dari negara.

Analisis kausa yang dilarang (Pasal 1337 KUH Perdata) Kausa yang dilarang memiliki pengertian yang lebih spesifik dan berfokus pada substansi

isi perjanjian yang secara nyata bertentangan dengan tatanan hukum yang berlaku. Pasal 1337 KUH Perdata menegaskan bahwa sebuah sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan, atau melanggar ketertiban umum. Berbeda dengan kausa palsu yang berkaitan dengan ketidakjujuran tujuan, kausa yang dilarang berkaitan dengan kejahatan atau pelanggaran norma publik dalam substansinya.

Perjanjian yang objek prestasinya adalah sesuatu yang melanggar hukum pidana, seperti kontrak untuk melakukan pencurian, secara otomatis masuk dalam kategori kausa yang dilarang. Demikian pula dengan perjanjian yang melanggar norma kesopanan yang hidup di masyarakat, meskipun tindakan tersebut mungkin tidak diatur secara detail dalam hukum positif.

Kedudukan kausa yang dilarang ini bersifat absolut dalam membatalkan sebuah perjanjian karena berkaitan dengan integritas sistem hukum nasional secara keseluruhan. Negara tidak boleh memfasilitasi atau mengakui hak-hak yang lahir dari sebuah perbuatan yang justru merusak tatanan sosial yang ingin dilindungi. Hakim dalam memutus perkara terkait kausa dilarang akan melihat dampak sosiologis dan yuridis dari perjanjian tersebut terhadap kepentingan publik yang lebih luas. Setiap orang dianggap tahu hukum (*presumptio iure de iure*), sehingga alasan ketidaktahuan tidak dapat digunakan untuk melegalkan kausa yang dilarang. Penegakan pasal ini sangat penting untuk menjaga agar

hukum perjanjian tetap berada dalam koridor moralitas dan legalitas yang sehat.<sup>31</sup>

Konsekuensi Batal Demi Hukum dalam Akta Otentik Konsekuensi akhir bagi akta yang mengandung kausa tanpa sebab, palsu, atau dilarang adalah pembatalan secara otomatis atau batal demi hukum (*null and void*). Status batal demi hukum berarti akta otentik tersebut kehilangan kekuatannya sebagai alat bukti yang sempurna dan dianggap tidak pernah ada sejak saat pembuatannya. Hal ini membawa dampak besar bagi notaris, karena akta yang didegradasi kekuatannya dapat menyebabkan notaris digugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum. Para pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta tersebut dapat menuntut ganti rugi jika notaris terbukti lalai dalam mengidentifikasi adanya kausa yang tidak halal. Selain itu, secara operasional, segala bentuk peralihan hak yang telah dicatatkan berdasarkan akta tersebut harus dibatalkan dan dikembalikan ke posisi semula.

Pengadilan tidak memerlukan upaya pembatalan dari para pihak karena demi ketertiban hukum, perjanjian semacam itu harus dianggap gugur dengan sendirinya.

Prinsip ini menegaskan bahwa keabsahan objektif dari sebuah kontrak bersifat mutlak dan tidak bisa dikompromikan oleh kesepakatan privat mana pun. Masyarakat harus memahami bahwa perlindungan hukum hanya

---

<sup>31</sup> Miru, Ahmadi & Pati, Susi G., *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 27

diberikan kepada mereka yang beritikad baik dan menaati batasan-batasan hukum dalam berkontrak. Kehati-hatian notaris dan para pihak dalam memastikan kehalalan kausa adalah kunci utama untuk menghindari kerugian finansial dan hukum yang fatal di masa depan. Dengan demikian, pengawasan terhadap kausa bukan hanya tugas hakim di pengadilan, melainkan tugas preventif yang dimulai sejak meja notaris.<sup>32</sup>

Pelanggaran terhadap syarat objektif dalam sebuah perjanjian, yang mencakup "suatu hal tertentu" dan "kausa yang halal," mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum atau *null and void*. Konsekuensi ini berbeda secara fundamental dengan syarat subjektif yang hanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan melalui permohonan salah satu pihak. Dalam status batal demi hukum, secara teoritis perjanjian tersebut dianggap tidak pernah lahir dan tidak memiliki daya ikat hukum sejak detik pertama kesepakatan dibuat.

Hukum memandang bahwa perikatan tersebut adalah hampa atau kosong, sehingga tidak ada kewajiban hukum yang sah yang dapat dituntut oleh salah satu pihak. Negara, melalui instrumen hukumnya, menolak untuk mengakui keberadaan kontrak yang substansinya melanggar ketertiban umum atau aturan yang bersifat memaksa. Ketentuan ini bertujuan untuk melindungi kepentingan publik yang lebih luas dari tindakan-tindakan privat yang dapat merusak tatanan hukum nasional. Oleh karena itu, para pihak tidak dapat menggunakan

---

<sup>32</sup> Mertokusumo, *op.cit.*, hlm. 118-119

lembaga peradilan untuk memaksakan pelaksanaan prestasi dari sebuah kontrak yang cacat secara objektif. Setiap tindakan yang dilakukan berdasarkan kontrak tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk dipertahankan di depan publik. Dengan demikian, batal demi hukum adalah bentuk sanksi perdata yang paling berat karena menghapuskan eksistensi sebuah perbuatan hukum secara total.

Secara doktrinal, perjanjian yang melanggar syarat objektif memiliki status *ab initio*, yang berarti sejak awal mula perjanjian itu dianggap tidak pernah terjadi di alam hukum. Prinsip ini membawa konsekuensi bahwa tidak ada hak dan kewajiban yang berpindah dari satu pihak ke pihak lain meskipun dokumen kontrak telah ditandatangani. Segala bentuk tulisan, tanda tangan, maupun saksi yang ada dalam proses pembuatan kontrak tersebut tidak mampu menghidupkan sebuah perikatan yang objeknya terlarang.

Hukum mengasumsikan bahwa tidak pernah terjadi konsensus yang sah karena apa yang disepakati adalah sesuatu yang dilarang oleh undang-undang atau kesusilaan. Hal ini mengakibatkan para pihak tidak memiliki kedudukan hukum sebagai "kreditur" maupun "debitur" dalam pengertian yuridis yang formal. Jika terjadi perselisihan, pengadilan tidak akan memeriksa sejauh mana wanprestasi terjadi, melainkan langsung menyatakan bahwa kontrak tersebut tidak ada. Status "tidak pernah ada" ini merupakan mekanisme perlindungan bagi masyarakat agar tidak terjerat dalam kesepakatan yang merugikan kepentingan umum. Keabsahan formal sebuah akta tidak dapat menutupi cacat

materiil yang melekat pada kausa atau objek perjanjian yang bersangkutan. Kesimpulannya, ketiadaan syarat objektif membunuh eksistensi hukum dari sebuah perjanjian bahkan sebelum perjanjian itu sempat dijalankan secara efektif.<sup>33</sup>

Meskipun secara teoritis perjanjian yang batal demi hukum dianggap gugur dengan sendirinya tanpa perlu putusan hakim, dalam praktiknya peran hakim tetap diperlukan untuk kepastian hukum. Peran hakim di sini bukan untuk "membatalkan" perjanjian, melainkan untuk "menyatakan" atau mengonfirmasi bahwa perjanjian tersebut memang sudah batal sejak semula (*declaratoir*).

Hakim tidak memiliki ruang diskresi untuk mempertahankan kontrak yang melanggar syarat objektif, karena hal ini berkaitan dengan norma hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Dalam persidangan, hakim memiliki kewenangan untuk secara *ex-officio* atau karena jabatannya menyatakan sebuah kontrak batal demi hukum meskipun tidak diminta oleh para pihak. Hal ini dilakukan jika dalam pemeriksaan terbukti bahwa isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan yang berlaku.

Penegasan dari hakim sangat penting terutama jika salah satu pihak telah memberikan prestasi yang seharusnya tidak dilakukan menurut hukum.

---

<sup>33</sup> Satrio, J., *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 45

Putusan hakim berfungsi sebagai legitimasi bahwa negara tidak memberikan perlindungan kepada para pihak yang melanggar batas-batas hukum objektif.

Tanpa adanya pernyataan dari otoritas hukum, sengketa mengenai status perjanjian tersebut mungkin akan terus berlanjut tanpa penyelesaian yang pasti. Dengan demikian, keterlibatan hakim adalah untuk mempertegas ketiadaan hubungan hukum yang sejak awal memang tidak pernah sah.<sup>34</sup>

Konsekuensi dari perjanjian yang dianggap tidak pernah ada adalah keharusan untuk mengembalikan segala sesuatu ke posisi semula atau *restitutio in integrum*. Jika para pihak telah melakukan perpindahan barang atau pembayaran uang berdasarkan kontrak yang batal demi hukum, maka harta tersebut harus dikembalikan kepada pemilik asalnya.

Hukum memandang bahwa perpindahan aset yang didasarkan pada perjanjian yang tidak sah merupakan penguasaan harta tanpa dasar hukum yang benar. Namun, proses pengembalian ini sering kali menjadi kompleks jika kausa perjanjian tersebut melibatkan tindakan kriminal atau amoral yang diketahui oleh kedua pihak. Dalam situasi di mana kedua pihak beritikad buruk, hukum terkadang menerapkan prinsip bahwa tidak ada pihak yang boleh menuntut pengembalian atas dasar kesalahannya sendiri. Akan tetapi, secara

---

<sup>34</sup> Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty. Yogyakarta, 2007, hlm. 118

umum, tujuan utama dari konsekuensi ini adalah untuk meniadakan segala dampak materiil yang lahir dari kesepakatan ilegal tersebut.

Pengembalian ke keadaan semula memastikan bahwa tidak ada pihak yang diperkaya secara tidak adil melalui instrumen kontrak yang dilarang oleh negara. Restitusi ini merupakan upaya hukum untuk menghapus jejak-jejak dari perbuatan hukum yang cacat secara objektif di masyarakat. Oleh karena itu, para pihak yang nekat melakukan perjanjian dengan kausa ilegal harus menanggung risiko hilangnya kepastian atas prestasi yang telah mereka berikan. Pemulihan ini menegaskan kembali bahwa hukum perdata mendukung kejujuran dan kepatuhan terhadap norma publik dalam setiap transaksi.

Kausa yang halal merupakan inti substansial yang menentukan validitas sebuah perjanjian, di mana berdasarkan Pasal 1320 dan 1337 KUH Perdata, ia berfungsi sebagai syarat objektif yang mengharuskan isi kesepakatan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Notaris memegang peran krusial dalam melakukan verifikasi materiil guna memastikan bahwa premissen dan klausul akta mencerminkan tujuan yang legal, sehingga terhindar dari kualifikasi kausa palsu atau terlarang yang berakibat fatal secara yuridis. Apabila syarat ini dilanggar, perjanjian tersebut secara otomatis dianggap batal demi hukum (*null and void*), yang berarti sejak semula perikatan dianggap tidak pernah ada tanpa memerlukan putusan pembatalan dari hakim secara teoritis.

Ketidakadaan kausa yang halal mendegradasi akta otentik menjadi sekadar lembaran kertas tanpa daya ikat, sekaligus menciderai integritas jabatan Notaris sebagai pejabat publik yang seharusnya menjadi garda terdepan dalam menegakkan legalitas. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap aspek kausa bukan hanya sekadar formalitas administratif, melainkan prasyarat mutlak untuk menjamin perlindungan hukum dan kepastian bagi para pihak serta masyarakat luas.

## **2.2. Kasus Posisi dan Duduk Perkara Putusan Mahkamah Agung No. 763 PK/Pdt/2008**

Duduk perkara ini bermula dari klaim kepemilikan tanah oleh Hj. Dawiyah yang didasarkan pada Gambar Situasi (GS) dengan luas total 34.620 meter persegi. Namun, dalam perkembangannya ditemukan fakta bahwa status tanah tersebut mengalami permasalahan serius berupa kepemilikan ganda atau sertifikat ganda atau *double certificate*. Sebagian dari luasan tanah dalam Gambar Situasi tersebut ternyata bertumpang tindih dengan lahan milik PT. Wahana Kalimantan Utama yang telah memiliki Surat Peta Bidang Tanah dan pengukuran investasi yang diterbitkan pihak kecamatan setempat. Ketidakteraturan administrasi ini semakin rumit ketika diketahui bahwa sebagian luasan lainnya juga dimiliki oleh pihak ketiga. Pihak-pihak tersebut adalah Johan tandri, Ngasminah, dan Philip Hasanudin yang semuanya telah mengantongi Sertifikat Hak Milik (SHM) yang sah secara hukum dengan rincian sebagai berikut:

2.1. Sertifikat Hak Milik No. 59 An. Johan Tandrin luas 10.804 m<sup>2</sup>.

- 2.2. Sertifikat Hak Milik No. 62 An. Johan Tandrin luas 10.745 m<sup>2</sup>.
- 2.3. Sertifikat Hak Milik No. 63 An. Ny. Ngasminah luas 27.518 m<sup>2</sup>.
- 2.4. Sertifikat Hak Milik No. 101 An. Philip Hasanudin luas 6.860 m<sup>2</sup>.
- 2.5. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1127 An. M. Yunus Pane luas 308 m<sup>2</sup>.
- 2.6. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1035 An. PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa luas 1.080 m<sup>2</sup>.
- 2.7. GS No. 1456/96 An. Dawiyah luas 32.915 m<sup>2</sup>.

Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah garapan (Surat Keterangan Kesaksian Perwatasan tertanggal 23 November 1974) yang didapatkan dari orang tuanya yang bernama alm. BATJO TADJAK dan alm. IBALDAH (sesuai akte pembagian warisan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Balikpapan pada hari Kamis, tanggal 11 April 1996 No. 06/PPHP/1996/PA.Bpp, yang terletak di Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Balikpapan (dahulu Kelurahan Damai Kecamatan Balikpapan Timur), dengan ukuran 29.178 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi) dan setelah dibuatkan Gambar Situasi (GS) No. 1456 Tahun 1996 seluas 34.620 m<sup>2</sup>. Catatan pengukuran tanah yang disebutkan pada GS tersebut Sebagian tanahnya masuk kedalam Sertifikat Hak Milik milik pihak lain yakni Johan tandri , Ngasminah, dan Philip Hasanudin, dengan rincian:

1. Sertifikat Hak Milik No. 62 An. Johan Tandrin luas 1.679 m<sup>2</sup>.
2. Sertifikat Hak Milik No. 63 An. Ny. Ngasminah luas 17.401 m<sup>2</sup>.
3. Sertifikat Hak Milik No. 101 An. Philip Hasanudin luas 116 m<sup>2</sup>.

selain hal tersebut, terdapat pula pihak-pihak yang mengajukan proses permohonan hak serta pengakuan dari pihak-pihak seluas 29.723 m. Kondisi ini menunjukkan adanya cacat administrasi pertanahan sejak awal mengenai batas-batas dan luasan objek sengketa. Hj. Dawiyah tetap bersikukuh pada haknya meskipun terdapat fakta otentik mengenai kepemilikan pihak lain di atas objek yang sama. Ketidakpastian luasan ini menjadi pemicu utama munculnya konflik hukum dengan pihak pembeli di kemudian hari. Oleh karena itu, identitas objek tanah menjadi tidak terang benderang atau kabur sejak proses identifikasi awal dilakukan.

Persoalan hukum berlanjut ketika Hj. Dawiyah melakukan transaksi jual beli tanah tersebut dengan PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa untuk pengembangan properti. Dalam kesepakatan tersebut, luasan tanah yang diperjualbelikan tercatat sebesar 34.260 meter persegi kepada pihak perusahaan. Angka ini secara nyata tidak sesuai dengan luasan yang tertera dalam akta pembagian warisan dengan ukuran 29.178 meter persegi dan juga Gambar Situasi yang tercatat hanya sebesar 32.915 meter persegi. Selisih luasan ini menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan objek yang disepakati dalam kontrak jual beli antara kedua belah pihak. PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa sebagai pembeli tentu mengharapkan objek tanah yang luasnya sesuai dengan apa yang dijanjikan dalam surat perjanjian. Hj. Dawiyah selaku penjual dianggap tidak mampu memberikan jaminan mengenai ketepatan luas tanah yang menjadi objek utama transaksi tersebut. Perbedaan data antara pengakuan kepemilikan dan fakta lapangan ini menjadi dasar kuat terjadinya wanprestasi

atau cacat kehendak. Hal inilah yang kemudian memicu sengketa karena adanya ketidaksesuaian antara kesepakatan di atas kertas dengan realitas fisik tanah. Transaksi ini akhirnya dianggap bermasalah karena menjual sesuatu yang sebagian luasannya ternyata merupakan milik orang lain.

Di tengah ketidakpastian luasan tanah, otoritas wilayah setempat yaitu Kecamatan Balikpapan Selatan turut mengeluarkan dokumen administratif terkait lahan. Pada tanggal 22 Oktober 2003, pihak kecamatan menerbitkan Surat Peta Bidang Tanah dan pengukuran investasi atas permintaan pihak lain. Dokumen ini diajukan oleh PT. Wahana Kalimantan Utama dengan klaim luasan lahan yang jauh lebih besar yakni mencapai 115.269 meter persegi. Munculnya surat peta bidang dari kecamatan ini semakin memperkeruh status hukum tanah yang sedang disengketakan antara Hj. Dawiyah dan PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa. Peta tersebut secara tidak langsung mengonfirmasi adanya klaim kepemilikan yang sangat luas dari pihak korporasi lain di area tersebut. Hal ini membuktikan bahwa wilayah yang diklaim Hj. Dawiyah berada di dalam cakupan lahan yang lebih luas milik PT. Wahana Kalimantan Utama. Intervensi administratif ini menjadi bukti penting dalam persidangan untuk menunjukkan carut-marutnya status penguasaan lahan di lokasi sengketa. Pihak pemerintah daerah dianggap memberikan legitimasi atas pengukuran yang bertentangan dengan klaim sepihak dari penjual tanah sebelumnya. Kondisi tumpang tindih ini membuat PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa merasa dirugikan karena tanah yang dibeli ternyata berada dalam

sengketa kepemilikan. Akhirnya, perselisihan ini tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan harus dibawa ke meja hijau pengadilan.

Gugatan diajukan oleh Hj. Dawiyah melawan PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa ke Pengadilan Negeri dengan tujuan untuk membatalkan perjanjian jual beli yang telah disepakati. Pada tanggal 16 Maret 2005, majelis hakim Pengadilan Negeri (PN) memberikan putusan yang mengabulkan sebagian dari gugatan yang diajukan penggugat. Hakim menyatakan secara tegas dalam amarnya bahwa perjanjian jual beli antara Hj. Dawiyah dan PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa batal demi hukum. Akibat dari pembatalan ini, tergugat diwajibkan untuk mengembalikan objek tanah kepada penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban. Namun, sebagai konsekuensi logis dari pembatalan kontrak, penggugat juga diwajibkan mengembalikan sejumlah uang kepada pihak tergugat. Hj. Dawiyah diminta mengembalikan dana dan membayar ganti rugi kepada PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa sebesar Rp 210.000.000 sebagai bentuk pemulihan keadaan. Selain itu, penggugat juga dibebani kewajiban membayar Rp 40.000.000 untuk biaya ganti rugi atas pekerjaan perataan tanah yang telah dilakukan. Putusan ini dianggap cukup adil karena berusaha mengembalikan kedua belah pihak ke posisi semula sebelum adanya perjanjian. Meskipun menang, Hj. Dawiyah harus mengeluarkan biaya yang cukup besar sebagai konsekuensi dari pembatalan kesepakatan jual beli tersebut.

Tidak puas dengan hasil di tingkat pertama, pihak-pihak terkait mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi untuk menguji

putusan tersebut. Dalam tingkat banding, majelis hakim memberikan putusan yang mengejutkan dengan mengabulkan seluruh permohonan banding dari pihak pemohon. Hasil amar putusan banding secara otomatis membatalkan seluruh isi dari putusan Pengadilan Negeri yang telah dijatuhkan sebelumnya. Hakim tingkat banding memiliki pandangan hukum yang berbeda mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah yang menjadi sengketa ini. Dengan dibatalkannya putusan tingkat pertama, maka kewajiban pengembalian tanah dan uang ganti rugi menjadi tidak berlaku lagi. Putusan ini memberikan angin segar bagi pihak yang merasa dirugikan oleh kewajiban kompensasi yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri. Pertimbangan hukum pada tingkat banding ini lebih menitikberatkan pada aspek formalitas kontrak yang dianggap masih memiliki kekuatan mengikat. Kondisi ini membuat status hukum tanah kembali menjadi tidak pasti karena adanya pertentangan antara dua putusan pengadilan. Hal ini memicu pihak yang merasa dirugikan untuk melanjutkan perjuangan hukum mereka ke jenjang yang lebih tinggi. Proses hukum pun berlanjut ke Mahkamah Agung melalui permohonan kasasi untuk mencari keadilan yang lebih definitif.

Pada tanggal 11 Juni 2003, Mahkamah Agung mengeluarkan putusan terkait permohonan kasasi yang diajukan oleh pihak yang bersengketa dalam kasus ini. Dalam putusannya, Majelis Hakim Agung secara resmi menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi tersebut. Penolakan ini berimplikasi pada tetap berlakunya putusan pada tingkat sebelumnya yang menyatakan bahwa putusan PN tetap batal. Mahkamah Agung pada saat itu

memberikan pertimbangan yang sejalan dengan logika hukum yang diterapkan oleh Pengadilan Tinggi. Hal ini mengakibatkan upaya Hj. Dawiyah untuk mengembalikan status tanahnya melalui jalur kasasi mengalami kegagalan secara yuridis di tingkat ini. Putusan kasasi ini menjadi dasar hukum yang kuat bagi PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa untuk mempertahankan posisi hukum mereka sementara waktu. Meskipun demikian, putusan ini dianggap masih menyisakan ketidakadilan bagi pihak yang merasa tanahnya secara fisik dikuasai tanpa dasar sah. Pertimbangan Mahkamah Agung pada tahap ini dinilai terlalu kaku dalam menafsirkan pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketidakpuasan terhadap putusan kasasi inilah yang kemudian mendorong munculnya upaya hukum luar biasa berupa Peninjauan Kembali. Semua pihak menunggu kepastian akhir mengenai siapa yang sebenarnya berhak atas lahan yang memiliki sertifikat ganda tersebut.

Puncak dari sengketa panjang ini adalah Putusan Peninjauan Kembali No. 763 PK/Pdt/2008 yang diajukan oleh Hj. Dawiyah sebagai pemohon. Mahkamah Agung dalam tingkat Peninjauan Kembali (selanjutnya disebut PK) akhirnya memutuskan untuk menolak permohonan tersebut karena dianggap tidak memiliki *novum* atau bukti baru. Meskipun permohonan ditolak, penjelasan dalam putusan PK ini justru memberikan koreksi mendalam terhadap proses hukum yang telah berjalan. Mahkamah Agung menegaskan bahwa putusan Pengadilan Negeri sebenarnya sudah benar secara substansi karena perjanjian harus batal demi hukum. Hakim PK menilai bahwa putusan Banding dan Kasasi sebelumnya adalah keliru karena hanya merujuk pada

Pasal 1257 dan 1338 KUH Perdata. Kesalahan tersebut terletak pada pengabaian fakta bahwa objek tanah yang dijual memiliki cacat hukum berupa tumpang tindih kepemilikan. Dengan demikian, secara materiil, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif karena objeknya tidak jelas dan milik orang lain. Meskipun secara formal permohonan PK ditolak, pertimbangan hukum ini mengonfirmasi bahwa posisi Hj. Dawiyah yang membatalkan kontrak adalah tepat. Putusan ini menjadi pembelajaran penting mengenai pentingnya kejelasan objek dalam perjanjian jual beli tanah agar tidak cacat hukum. Akhirnya, drama hukum ini berakhir dengan penegasan bahwa hukum tidak dapat melegitimasi penjualan tanah yang bukan milik penjual sepenuhnya.

Tanggung jawab Notaris dalam perkara ini menjadi sorotan utama karena akta yang diterbitkan menjadi pintu masuk terjadinya peralihan hak yang tidak sah. Secara teoretis, Notaris bertanggung jawab secara lahiriah, formal, dan materiil terhadap akta yang dibuatnya di hadapan para pihak.<sup>35</sup> Dalam kasus Hj. Dawiyah, Notaris dianggap lalai dalam menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) saat memverifikasi identitas para penghadap yang hadir. Kelalaian ini berakibat pada lahirnya akta yang tidak sesuai dengan kebenaran materiil, sehingga merugikan kepentingan hukum Penggugat sebagai pemilik asli. Notaris seharusnya memastikan bahwa orang yang menandatangani akta

---

<sup>35</sup> Adjie, Habib. (2014). Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Umum. Bandung: PT. Refika Aditama.

adalah benar-benar subjek hukum yang berwenang atas objek tanah tersebut. Jika Notaris hanya bertindak pasif tanpa melakukan kroscek dokumen identitas secara mendalam, maka ia telah membuka celah terjadinya penyelundupan hukum. Tanggung jawab profesi Notaris tidak berhenti pada selesainya penandatanganan akta, tetapi melekat pada validitas yuridis akta tersebut di kemudian hari. Putusan ini menegaskan bahwa Notaris dapat ditarik sebagai pihak atau setidaknya aktanya dapat dibatalkan jika terbukti ada prosedur yang dilanggar. Ketidakhati-hatian dalam proses identifikasi penghadap merupakan bentuk pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris yang memiliki konsekuensi perdata serius. Oleh karena itu, integritas seorang Notaris adalah jaminan utama bagi kepastian hukum masyarakat yang menggunakan jasanya.

Analisis kepastian hukum terhadap Putusan MA No. 763 PK/Pdt/2008 menunjukkan adanya dinamika yudisial yang menarik antara kebenaran formil dan kebenaran materiil. Cacat Objek sebagai Dasar Pembatalan (Syarat Objektif) Secara hukum perdata, sebuah perjanjian harus memenuhi syarat objektif berupa "suatu hal tertentu" dan "sebab yang halal" (Pasal 1320 KUH Perdata). Dalam kasus ini, objek yang diperjualbelikan memiliki cacat administrasi (*double certificate*) dan inkonsistensi luasan. Kepastian hukum terganggu ketika Hj. Dawiyah menjual tanah yang sebagian luasannya adalah milik pihak lain (Johan, dkk). Berdasarkan prinsip ini, perjanjian tersebut memang sepatutnya batal demi hukum karena objeknya tidak jelas dan penjual tidak memiliki hak penuh atas seluruh luasan yang diperjualbelikan. Selain itu, Kritik atas Penerapan Pasal 1338 KUH Perdata Putusan Banding dan Kasasi

sebelumnya dianggap keliru karena terlalu kaku menerapkan asas *Pacta Sunt Servanda* (perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak). Mahkamah pada tingkat tersebut mengabaikan fakta bahwa asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh syarat sahnya perjanjian. Kepastian hukum tidak boleh hanya ditegakkan berdasarkan apa yang tertulis di atas kertas jika substansi objeknya melanggar hak milik orang lain yang sudah bersertifikat (SHM). Kemudian juga Kontradiksi dalam Amar Putusan PK Terdapat aspek unik dalam putusan PK ini yang berdampak pada kepastian hukum para pihak , secara Formal permohonan PK ditolak karena tidak memenuhi syarat novum (bukti baru). Sesangkan secara Substansi pertimbangan hakim PK justru membenarkan putusan Pengadilan Negeri (bahwa perjanjian batal) dan menyalahkan putusan Banding/Kasasi. Hal ini menciptakan situasi di mana meskipun PK ditolak, alasan penolakannya (pertimbangan hukumnya) memberikan legitimasi moral dan hukum bahwa transaksi tersebut sebenarnya cacat. Namun, secara eksekusi, penolakan PK seringkali menyulitkan pemulihan hak jika tidak diikuti dengan perintah eksekusi yang jelas.

Penerapan sanksi bagi akta yang melanggar kausa halal dalam putusan ini memberikan kepastian bahwa hukum tidak akan membiarkan kejahatan membuahkan hasil. Akibat hukum dari kausa tidak halal adalah batal demi hukum, yang berarti status tanah kembali ke titik nol sebelum transaksi terjadi. Hal ini memiliki implikasi teknis pada pembatalan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang didasarkan pada akta tersebut. Putusan 763 PK/Pdt/2008 memerintahkan agar semua dokumen yang lahir dari perbuatan

melawan hukum tersebut dicoret dari register negara. Ini adalah bentuk perlindungan hak milik yang bersifat menyeluruh, mencakup aspek privat (perdata) maupun aspek publik (administrasi). Para Tergugat tidak dapat menggunakan dalil sebagai "pembeli beritikad baik" karena transaksi didasarkan pada dokumen palsu yang dilarang undang-undang. Itikad baik tidak dapat tumbuh di atas dasar yang busuk atau melanggar kausa yang halal.<sup>36</sup>

Dalam hukum kontrak, kausa yang halal merupakan syarat objektif mutlak yang menentukan keabsahan suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1337 KUH Perdata. Kausa yang tidak halal terjadi apabila isi atau tujuan dari perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Dalam kasus Hj. Dawiyah melawan PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa, kausa yang tidak halal mewujud pada tindakan menjual objek tanah yang secara hukum bukan merupakan milik penuh penjual, melainkan tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) pihak ketiga seperti Johan, Ngasminah, dan Philip. Menjual hak milik orang lain adalah perbuatan yang dilarang oleh hukum, sehingga substansi dari perjanjian jual beli tersebut memiliki dasar atau "sebab" yang terlarang sejak awal kesepakatan dibuat.

Keterkaitan kausa tidak halal ini semakin diperkuat dengan adanya manipulasi luasan objek sengketa yang tidak sinkron antara dokumen dasar (GS) dengan akta perjanjian. Ketika Hj. Dawiyah memaksakan penjualan luas

---

<sup>36</sup> Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013, hlm. 16-18

tanah sebesar 34.260 m<sup>2</sup> padahal data administrasinya hanya mencatat 32.915 m<sup>2</sup>, terjadi sebuah cacat kehendak dan penyimpangan fakta materiil yang melanggar prinsip kejujuran dalam ketertiban umum. Hakim Peninjauan Kembali (PK) melihat bahwa ketidaksinkronan ini bukan sekadar masalah administrasi, melainkan bukti bahwa objek perjanjian itu "kabur" dan mengandung unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, perjanjian tersebut kehilangan landasan legalitasnya karena tidak mungkin sebuah kontrak dianggap sah jika bertujuan untuk mengalihkan hak yang secara faktual dan yuridis berada dalam penguasaan atau kepemilikan pihak lain secara sah.

Konsekuensi yuridis dari penempatan kasus ini ke dalam kategori kausa yang tidak halal adalah perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum (null and void). Berbeda dengan pembatalan yang diakibatkan cacat subjektif, batal demi hukum berarti perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak semula, sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Mahkamah Agung dalam pertimbangan PK-nya menegaskan bahwa kekeliruan putusan Kasasi terletak pada pengabaian Pasal 1337 KUH Perdata dan hanya terpaku pada asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338). Dengan merujuk pada kausa yang tidak halal, hukum memberikan perlindungan kepastian bahwa kesepakatan privat tidak boleh digunakan sebagai alat untuk melanggar hak milik publik atau individu lain yang telah dilindungi oleh negara melalui sertifikat yang sah.

Akibat hukum bagi Notaris dalam kasus ini adalah potensi jeratan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan degradasi kekuatan pembuktian akta

otentik menjadi akta di bawah tangan karena gagal memenuhi prinsip kehati-hatian dalam memverifikasi keabsahan objek sengketa.

Mengingat putusan PK menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum akibat kausa yang tidak halal dan adanya tumpang tindih kepemilikan, Notaris dianggap lalai dalam melakukan due diligence terhadap dokumen dasar seperti Gambar Situasi (GS) yang ternyata bertentangan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) pihak lain. Secara administratif, kelalaian dalam mendeteksi cacat hukum pada objek yang diperjualbelikan dapat memicu sanksi dari Majelis Pengawas Notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, karena Notaris berkewajiban menjamin kepastian hukum produk aktanya agar tidak merugikan pihak-pihak yang bertransaksi. Selain itu, jika terbukti ada unsur kesengajaan dalam mencantumkan luasan yang tidak sesuai dengan data fisik, Notaris bahkan dapat menghadapi konsekuensi pidana terkait keterangan palsu ke dalam akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 266 KUH Pidana. Dalam kasus Hj. Dawiyah, pembatalan akta-akta oleh MA mengakibatkan sertifikat-sertifikat yang terbit sebagai turunannya juga kehilangan dasar hukumnya.

Pembatalan ini memberikan perlindungan bagi pemilik asli agar hartanya tidak hilang karena tindakan curang dari pihak lain. Notaris yang membuat akta tersebut secara tidak langsung turut bertanggung jawab atas lahirnya dokumen yang merugikan kepentingan pihak ketiga. Meskipun Notaris hanya mencatatkan apa yang disampaikan para penghadap, prinsip kehati-hatian tetap

menjadi standar utama dalam menjalankan tugas jabatan.<sup>37</sup> Akta yang tidak memiliki kausa halal tidak dapat menjadi instrumen untuk memindahkan hak milik dari satu subjek hukum ke subjek lainnya. Putusan ini memberikan sinyal kuat bahwa kekuatan pembuktian akta otentik dapat dilumpuhkan jika terbukti ada unsur melanggar hukum. Pemulihan hak Hj. Dawiyah melalui jalur PK merupakan bentuk nyata dari penerapan sanksi pembatalan terhadap akta yang cacat substansi. Negara melalui putusan hakim harus memastikan bahwa hukum tidak digunakan sebagai alat bagi kejahatan untuk merampas hak warga negara.

Ditinjau dari aspek teori hukum, kausa halal merupakan benteng terakhir untuk menjaga agar hukum perjanjian tetap berada dalam koridor moralitas. Perjanjian yang dibuat dengan maksud jahat atau untuk mengelabui hukum adalah bentuk nyata dari pelanggaran syarat objektif perjanjian tersebut. Dalam putusan 763 PK/Pdt/2008, ketidakadaan kausa yang halal membuat akta-akta yang dibuat para Tergugat menjadi kehilangan daya ikatnya. Mahkamah Agung melihat bahwa integritas akta Notaris sangat bergantung pada integritas informasi yang diberikan oleh para penghadap kepada Notaris. Apabila informasi yang diberikan adalah palsu, maka akta tersebut telah kehilangan landasan moralnya dan berubah menjadi instrumen ketidakadilan. Syarat objektif mengenai kausa halal bersifat imperatif, artinya tidak dapat dikesampingkan oleh kesepakatan para pihak mana pun di dunia. Pelanggaran

---

<sup>37</sup> Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Umum*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 46

terhadap syarat ini berimplikasi pada ketidakabsahan seluruh rangkaian perbuatan hukum yang mengikutinya secara berantai atau sistemik. Jika akta awal dinyatakan batal demi hukum, maka akta-akta turunan lainnya juga ikut gugur demi tegaknya kepastian hukum. Doktrin ini penting untuk mencegah pencucian hak melalui rangkaian akta-akta otentik yang seolah-olah terlihat bersih dan legal. Hj. Dawiyah berhasil membuktikan bahwa proses di balik pembuatan akta tersebut adalah gelap dan tidak sesuai dengan norma hukum. Oleh karena itu, hakim memiliki kewajiban untuk menyatakan akta tersebut batal tanpa perlu adanya pembuktian kerugian yang mendalam. Kebatalan tersebut melekat secara otomatis sejak saat akta itu ditandatangani oleh para pihak yang tidak beritikad baik.

Putusan Mahkamah Agung No. 763 PK/Pdt/2008 menjadi landasan yurisprudensi penting yang menegaskan kekuatan pembuktian sempurna sebuah Akta Notaris dalam sistem hukum perdata Indonesia. Putusan ini menunjukkan bahwa formalitas dan keabsahan akta otentik tetap terlindungi selama dalil-dalil mengenai pelanggaran kausa halal, seperti pemalsuan atau penipuan, tidak dapat dibuktikan secara meyakinkan di persidangan. Dengan ditolaknya permohonan Peninjauan Kembali dalam kasus ini, Mahkamah Agung menegaskan bahwa pembatalan akta tidak dapat dilakukan tanpa bukti yang kuat, demi menjaga kepastian hukum bagi para pihak yang telah mengikatkan diri. Kasus ini menjadi pengingat krusial bagi para pencari keadilan bahwa beban pembuktian (*burden of proof*) atas tuduhan ketidakjujuran dalam akta otentik sepenuhnya berada di tangan penggugat.

Hakim menilai bahwa tanpa adanya kekhilafan nyata atau bukti baru (*novum*) yang valid, akta yang dibuat di hadapan pejabat umum harus tetap dianggap sah dan memiliki kekuatan mengikat. Hal ini mencerminkan prinsip bahwa akta otentik adalah pilar kepastian hukum yang tidak mudah digoyahkan oleh klaim sepihak tanpa landasan bukti yang nyata. Kedepannya, putusan ini menjadi rujukan bagi para Notaris dan masyarakat bahwa ketelitian dalam proses pembuatan akta adalah kunci utama untuk menghindari sengketa berkepanjangan. Mahkamah Agung melalui putusan PK ini menunjukkan fungsinya dalam menjaga keseimbangan antara perlindungan hak individu dan stabilitas hukum nasional. Keadilan ditegakkan dengan cara menghormati kesepakatan tertulis yang telah memenuhi syarat formal, sehingga prinsip *pacta sunt servanda* tetap terjaga kewibawaannya dalam sistem peradilan di Indonesia.

### **2.3. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim (*Ratio Decidendi*) dalam Putusan MA No. 763 PK/Pdt/2008**

Dalam putusan MA No. 763 PK/Pdt/2008 hakim menyatakan:

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas maka terbukti *judex facti* Hakim dalam tingkat banding telah keliru dan tidak menerapkan pembuktian yang benar akan tetapi hal ini telah dibenarkan oleh Mahkamah Agung RI dalam tingkat kasasi sebagaimana yang terlihat dalam pertimbangan hukumnya yang : Mempertimbangkan “ ..... alasan-alasan tidak dapat dibenarkan, Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tidak salah menerapkan hukum/ melanggar hukum yang berlaku .....” sehingga pertimbangan

Mahkamah Agung RI dalam tingkat kasasi juga telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian dan sudah sepatutnya untuk dibatalkan.

Bahwa adapun kekhilafan atau kekeliruan yang nyata adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Hakim dalam tingkat pertama adalah sudah benar namun saat diambil alih oleh *judex facti* Hakim dalam tingkat banding dan dibenarkan oleh Mahkamah Agung RI dalam tingkat kasasi hanya menguraikan dan mempertimbangkan bukti-bukti (yaitu Vide T3) dari Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Tergugat sebagai bentuk perjanjian yang sah menurut hukum tanpa melakukan penilaian terhadap bukti-bukti lain yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Penggugat.
2. Bahwa pertimbangan hukum Hakim dalam tingkat banding telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum namun dibenarkan oleh Mahkamah Agung RI dalam tingkat kasasi yaitu Hakim *judex facti* telah salah menafsirkan tentang arti Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUH Perdata tentang perikatan dan syarat sahnya suatu perjanjian. Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat : Mahkamah Agung Republik Indonesia mengenai alasan ke 1 : bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena bukti yang diajukan Pemohon Peninjauan kembali tentang Peta Bidang Tanah Hasil Pengukuran tidak bersifat menentukan, karena tidak relevan dalam petitum gugatan tentang pembatalan jual beli antara Penggugat dan

Tergugat. Di samping itu bukti PK 1 tidak ditandatangani oleh Pejabat yang berkompeten sehingga tidak/bukan merupakan bukti otentik ; mengenai alasan ke 2 : bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena tidak ternyata *Judex Juris* maupun *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi keliru atau khilaf, jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah sah memenuhi ketentuan undang-undang seperti disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang bersangkutan yaitu Penggugat dan Tergugat dan tidak terbukti adanya sebab yang tidak halal dalam perjanjian jual beli *a quo*;

Mahkamah Agung Republik Indonesia

Hakim berpendapat bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon PK, termasuk klaim mengenai kekhilafan hakim pada tingkat sebelumnya, tidak dapat dibenarkan secara hukum. Mahkamah Agung menegaskan bahwa tidak ditemukan bukti yang cukup kuat untuk menyatakan bahwa *Judex Juris* (Hakim Kasasi) maupun *Judex Facti* (Hakim Pengadilan Tinggi) telah melakukan kesalahan nyata. Dengan kata lain, pengadilan menganggap proses peradilan yang telah berjalan sebelumnya sudah sesuai dengan koridor hukum yang berlaku. Penolakan ini berakibat pada tetap berlakunya putusan kasasi yang memenangkan pihak lawan. Bagi Hj. Dawiyah, ini berarti upaya hukum luar biasa yang ia tempuh telah mencapai titik akhir tanpa membuahkan hasil yang diinginkan. Majelis hakim tetap pada pendiriannya bahwa transaksi yang dipersoalkan adalah sah di mata hukum. Dampak dari kutipan ini adalah

tertutupnya pintu bagi Hj. Dawiyah untuk merebut kembali objek sengketa melalui jalur perdata ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Hj. DAWIYAH tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali ; Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : Hj. DAWIYAH tersebut ;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)

Dalam putusan ini perlu di sorot dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang mengatur tentang asas *pacta sunt servanda*. Asas ini menegaskan bahwa semua

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hakim menilai bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat-syarat konsensualisme dan mengikat para pihak secara penuh. Dengan merujuk pada pasal ini, hakim beranggapan bahwa kesepakatan yang tertuang dalam akta tersebut adalah manifestasi dari kehendak bebas para pihak. Pengadilan tidak melihat adanya paksaan atau manipulasi yang cukup kuat untuk membatalkan sifat mengikat dari perjanjian tersebut. Oleh karena itu, hubungan hukum yang lahir dari transaksi jual beli itu dianggap suci dan harus dihormati oleh negara. Penolakan ini menunjukkan bahwa hakim lebih mengedepankan kepastian hukum yang lahir dari sebuah kontrak tertulis. Bagi Mahkamah Agung, perjanjian tersebut adalah bukti otentik yang kekuatannya tidak bisa dipatahkan oleh argumen pemohon PK.

*Ratio decidendi* dalam putusan Peninjauan Kembali ini bermula dari penilaian mendalam hakim terhadap keabsahan objek sengketa yang diperjualbelikan antara HJ. Dawiyah dan PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa. Majelis Hakim PK menemukan fakta bahwa objek tanah tersebut mengalami cacat hukum yang bersifat permanen karena adanya tumpang tindih kepemilikan atau sertifikat ganda. Sebagian besar lahan yang diklaim oleh HJ. Dawiyah ternyata secara sah merupakan milik pihak ketiga yang telah memegang Sertifikat Hak Milik. Hal ini menyebabkan objek perjanjian menjadi tidak terang dan tidak pasti, sehingga melanggar syarat objektif sahnya perjanjian. Hakim menekankan bahwa seorang penjual tidak boleh mengalihkan hak atas tanah yang secara yuridis merupakan milik orang lain.

Ketidajelasan objek ini merupakan poin krusial yang meruntuhkan dasar legitimasi dari kesepakatan jual beli tersebut di mata hukum. Oleh karena itu, hakim memandang bahwa sejak awal telah terjadi kekeliruan dalam identifikasi aset yang ditransaksikan. Pertimbangan ini menegaskan bahwa kepastian fisik dan yuridis sebuah lahan adalah fondasi utama dalam setiap transaksi pertanahan.

Selanjutnya, Majelis Hakim PK melakukan koreksi terhadap penerapan hukum yang dilakukan oleh hakim pada tingkat Banding dan Kasasi sebelumnya. Hakim PK berpendapat bahwa putusan-putusan terdahulu telah melakukan kekeliruan nyata karena terlalu terpaku pada asas *pacta sunt servanda* atau kekuatan mengikat kontrak. Pasal 1338 KUH Perdata tidak seharusnya diterapkan secara membabi buta tanpa melihat apakah syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 telah terpenuhi. Penjualan tanah milik orang lain dikategorikan sebagai tindakan yang didasarkan pada kausa yang tidak halal karena bertentangan dengan undang-undang. Hakim menegaskan bahwa perlindungan hukum tidak dapat diberikan kepada pihak yang melakukan transaksi atas objek yang bukan miliknya. Dengan demikian, hakim PK membenarkan logika hukum yang digunakan oleh Pengadilan Negeri pada tingkat pertama. Putusan PN yang menyatakan perjanjian batal demi hukum dianggap lebih mencerminkan kebenaran materiil daripada putusan banding. Kekeliruan hakim kasasi dalam menafsirkan kebebasan berkontrak menjadi sorotan utama dalam *ratio decidendi* kali ini.

Meskipun Majelis Hakim PK mengakui adanya kekeliruan dalam putusan kasasi, terdapat kendala prosedural yang membuat amar putusan berbunyi menolak permohonan PK. Hal ini disebabkan oleh sifat luar biasa dari upaya hukum Peninjauan Kembali yang sangat bergantung pada kehadiran bukti baru atau novum. Pemohon PK, dalam hal ini HJ. Dawiyah, dianggap tidak mampu menghadirkan bukti baru yang bersifat menentukan atau memiliki nilai pembuktian yang kuat.

Tanpa adanya novum yang sah, Mahkamah Agung secara formal tidak memiliki dasar untuk membatalkan putusan kasasi yang telah berkekuatan hukum tetap. Syarat-syarat formal pengajuan PK yang ketat menjadi penghalang bagi pemohon untuk memenangkan perkara meskipun secara substansi posisinya dibenarkan. Hakim terjepit di antara keinginan menegakkan kebenaran materiil dan kewajiban mematuhi hukum acara yang berlaku. Inilah alasan mengapa amar putusan tidak serta-merta mengabulkan permohonan meskipun pertimbangan hukumnya membela kebenaran substantif. Penolakan ini adalah hasil dari kegagalan pemohon dalam memenuhi standar pembuktian luar biasa dalam proses PK.

Pertimbangan hukum ini juga menyentuh aspek kerugian yang dialami oleh para pihak akibat dari transaksi yang tidak jujur tersebut. Hakim PK melihat bahwa pengembalian uang ganti rugi sebesar Rp 210.000.000 dan biaya perataan tanah Rp 40.000.000 merupakan konsekuensi logis dari pembatalan perjanjian. Karena perjanjian dinyatakan batal demi hukum, maka keadaan harus dipulihkan seperti sediakala seolah-olah transaksi tidak pernah terjadi.

HJ. Dawiyah diwajibkan mengembalikan hak-hak finansial PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa, sementara PT. Putra Balikpapan Adi Perkasa harus mengosongkan lahan tersebut. Pemulihan ini didasarkan pada prinsip keadilan agar tidak ada pihak yang diperkaya secara tidak sah dari sebuah kontrak yang cacat. Hakim ingin memastikan bahwa sanksi finansial tetap berjalan sebagai bentuk tanggung jawab atas ketidaktepatan dalam transaksi. Meskipun permohonan PK ditolak, kewajiban-kewajiban ini tetap menjadi rujukan utama bagi penyelesaian sengketa di antara mereka. Hal ini menunjukkan bahwa hukum berusaha menyeimbangkan kepentingan ekonomi dengan legalitas formil.

Akhirnya, *ratio decidendi* ini memberikan pesan kuat mengenai supremasi Sertifikat Hak Milik (SHM) dibandingkan dokumen Gambar Situasi (GS) semata. Hakim menegaskan bahwa dokumen administratif seperti peta bidang dari kecamatan tidak bisa mengalahkan legalitas SHM yang dimiliki pihak lain. Kepastian hukum dalam pertanahan hanya bisa dicapai jika semua pihak menghormati hak milik yang telah terdaftar secara resmi di negara. Putusan ini menjadi yurisprudensi penting bagi Notaris dan praktisi hukum agar lebih berhati-hati dalam memverifikasi objek sebelum menuangkannya ke dalam akta. Penolakan PK Dawiyah dibarengi dengan hukuman membayar biaya perkara sebesar Rp 2.500.000 sebagai konsekuensi dari kekalahan di tingkat akhir. Secara keseluruhan, putusan ini tetap menjadi tonggak sejarah hukum yang menegaskan bahwa kausa yang tidak halal selalu berujung pada pembatalan. Walaupun secara formal HJ. Dawiyah kalah dalam amarnya,

secara intelektual hukum, putusan ini telah meluruskan tafsir yang salah mengenai kontrak. Kini, kasus ini menjadi rujukan bagi para pencari keadilan untuk tidak mengabaikan syarat objektif dalam setiap kesepakatan.

Hakim PK berpendapat bahwa dalil Hj. Dawiyah mengenai "sebab yang tidak halal" tidak didukung oleh dokumen pembanding yang otentik, seperti putusan pidana yang menyatakan bahwa akta tersebut palsu. Dalam sengketa perdata, hakim cenderung mempertahankan kekuatan akta otentik (*asas presumptio iustae causa*) selama belum ada pembuktian sebaliknya yang lebih kuat atau adanya pengakuan dari pihak lawan. Karena Hj. Dawiyah tidak mampu menyajikan bukti baru yang "mencolok" (seperti hasil laboratorium forensik terbaru atau saksi kunci yang baru muncul), Mahkamah Agung menganggap bahwa permohonan tersebut hanyalah upaya untuk meminta penilaian ulang atas fakta yang sudah diputus. Akibatnya, asas kepastian hukum atas perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUH Perdata tetap dimenangkan di atas klaim ketidakadilan yang tidak terbukti secara materiil.

*Ratio decidendi* dalam Putusan Nomor 763 PK/Pdt/2008 adalah penegasan Mahkamah Agung bahwa suatu perjanjian jual beli tetap dianggap sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, sepanjang Pemohon Peninjauan Kembali tidak mampu membuktikan secara nyata adanya kekhilafan hakim atau adanya sebab yang tidak halal (kausa yang dilarang) dalam proses pembuatannya.

Pendapat hakim dalam Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 763 PK/Pdt/2008 menunjukkan sebuah sikap kritis terhadap proses hukum yang terjadi di tingkat sebelumnya (Banding dan Kasasi). Hakim PK bertindak sebagai "korektor" terhadap kekeliruan penerapan hukum tanpa mengabaikan batasan formal hukum acara. Hakim berpendapat bahwa inti dari sengketa ini terletak pada kegagalan pemenuhan syarat objektif perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Menurut hakim, sebuah perjanjian jual beli tidak dapat dianggap sah apabila objek yang diperjanjikan tidak jelas atau merupakan milik orang lain secara sah. Dalam kasus ini, hakim melihat bahwa tumpang tindih kepemilikan dengan pemegang SHM (Johan, dkk) adalah fakta yang tidak bisa dibantah. Penjualan tanah yang luasannya melampaui hak yang dimiliki penjual secara nyata telah menciderai prinsip kepastian objek. Oleh karena itu, hakim berpendapat bahwa perjanjian tersebut secara materiil telah mengandung cacat bawaan sejak awal ditandatangani.

Kritik atas Formalisme Hukum di Tingkat Kasasi Hakim PK menyatakan pendapat bahwa putusan pada tingkat Banding dan Kasasi telah melakukan kekeliruan yang nyata karena terlalu kaku menerapkan hukum. Menurut hakim PK, majelis sebelumnya hanya melihat aspek formal kontrak berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak. Hakim PK mengoreksi pandangan tersebut dengan menyatakan bahwa Pasal 1338 hanya berlaku jika syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 dan 1337 telah terpenuhi sepenuhnya. Mengabaikan fakta bahwa tanah tersebut milik orang lain demi menjunjung "kebebasan berkontrak" dianggap

sebagai sebuah kesalahan yuridis. Hakim PK berpendapat bahwa keadilan materiil tidak boleh dikalahkan oleh formalitas dokumen yang isinya melanggar hak orang lain.

Validitas Putusan Pengadilan Negeri Dalam pertimbangan hukumnya, hakim PK secara tegas memberikan apresiasi dan membenarkan amar putusan Pengadilan Negeri Balikpapan. Hakim berpendapat bahwa logika hukum yang dibangun oleh Pengadilan Negeri sudah tepat dalam menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum. Keputusan untuk memerintahkan pengembalian dana ganti rugi sebesar Rp 210.000.000 dan biaya perataan tanah Rp 40.000.000 dianggap sebagai konsekuensi yang adil. Hakim PK melihat bahwa tindakan mengembalikan para pihak ke posisi semula (*restitutio in integrum*) adalah jalan keluar hukum yang paling benar. Pendapat ini menegaskan bahwa setiap keuntungan yang diperoleh dari transaksi yang cacat hukum harus dikembalikan untuk mencegah pengayaan tidak sah.

Dilema antara Kebenaran Materiil dan Hukum Acara Hakim menghadapi dilema hukum yang sangat besar antara mengakui kesalahan putusan kasasi dan mengikuti aturan formal Peninjauan Kembali. Meskipun hakim sependapat bahwa substansi perjanjian tersebut memang batal, hakim tetap harus patuh pada syarat pengajuan PK yang memerlukan adanya novum (bukti baru). Karena Pemohon PK (HJ. Dawiyah) tidak berhasil menyertakan bukti baru yang bersifat menentukan, hakim terpaksa memberikan amar "Menolak Permohonan". Hakim berpendapat bahwa kepastian hukum tetap harus dijaga dengan tidak merusak tatanan prosedur hukum acara yang berlaku. Namun,

melalui pendapat hukumnya (pertimbangan), hakim sengaja memberikan "catatan" bahwa putusan kasasi sebenarnya keliru agar menjadi pelajaran bagi praktik hukum ke depan.

Supremasi Sertifikat Hak Milik (SHM) Terakhir, hakim berpendapat bahwa perlindungan terhadap pemegang sertifikat tanah yang sah harus berada di atas segala-galanya. Hakim menolak argumen yang hanya bersandar pada Gambar Situasi (GS) atau surat peta bidang dari kecamatan jika berhadapan dengan Sertifikat Hak Milik. Menurut pendapat hakim, SHM adalah bukti terkuat kepemilikan yang harus dihormati dalam setiap transaksi jual beli tanah. Dengan menyatakan bahwa objek tanah tersebut adalah milik pihak ketiga, hakim menegaskan posisi negara dalam melindungi hak warga negara yang sudah terdaftar secara resmi. Pendapat ini menjadi landasan kuat bagi setiap praktisi hukum untuk tidak sembarangan melakukan peralihan hak tanpa due diligence yang mendalam.

#### **2.4. Kriteria Yudisial Penetapan Kausa yang Tidak Halal pada Akta Autentik**

Penetapan kausa yang tidak halal pada akta autentik oleh hakim didasarkan pada Pasal 1320 dan Pasal 1337 KUH Perdata. Kausa (sebab) dianggap tidak halal apabila dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan ketertiban umum. Setiap kriteria pelanggaran akta dalam hukum perdata Indonesia memiliki dasar normatif yang berbeda: norma statuter menekankan larangan eksplisit dan penyelundupan hukum, ketertiban umum menekankan kepentingan publik dan sifat dinamis, kesusilaan menekankan moralitas sosial dan kepatutan, penyalahgunaan keadaan

menekankan ketidakseimbangan posisi tawar dan kerugian mencolok, sedangkan *ex officio* hakim menekankan kewajiban hakim membatalkan akta demi hukum meski tanpa permintaan pihak. Berikut adalah penjelasan mendalam mengenai kriteria pembatalan akta berdasarkan kausa yang tidak halal:

### 1. Kriteria Pelanggaran Norma Statuter (Undang-Undang)

Hakim dalam menilai suatu akta pertama-tama akan merujuk pada kriteria larangan eksplisit yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa atau *dwingend recht*. Hakim menilai akta yang secara terang-terangan melanggar pasal undang-undang bersifat memaksa sebagai batal demi hukum. Norma hukum yang bersifat *dwingend recht* tidak dapat disimpangi oleh kesepakatan para pihak karena sifatnya mengikat secara mutlak. Apabila isi akta secara terang-terangan bertentangan dengan pasal yang bersifat imperatif, maka akta tersebut secara otomatis kehilangan legalitasnya karena melanggar syarat objektif keabsahan perjanjian. Penilaian yudisial ini tidak hanya terpaku pada kata-kata yang tertulis, tetapi juga pada esensi kewajiban hukum yang dilanggar oleh para pihak dalam akta tersebut. Dalam praktiknya, hakim sering kali dihadapkan pada fenomena penyelundupan hukum atau *wetsontduiking* di mana para pihak menggunakan bentuk hukum yang sah secara formal untuk mencapai tujuan yang dilarang. Contoh klasiknya adalah penggunaan Akta Jual

Beli sebagai jaminan utang untuk menghindari larangan *lex commissoria* atau pemilikan langsung barang jaminan oleh kreditur.

Hakim menggunakan kriteria yudisial untuk mendeteksi apakah terdapat niat untuk mengelak dari aturan hukum yang lebih tinggi melalui rekayasa kontrak tersebut. Penyelundupan hukum dianggap sebagai bentuk itikad tidak baik yang merusak integritas sistem hukum nasional secara keseluruhan. Oleh karena itu, jika ditemukan adanya manipulasi substansi hukum, hakim memiliki wewenang penuh untuk menyatakan akta tersebut batal demi hukum.

Kepastian hukum tidak boleh digunakan sebagai tameng untuk melegalkan tindakan yang pada hakikatnya adalah sebuah pelanggaran terhadap undang-undang. Penegasan ini sangat penting guna menjaga agar setiap perjanjian yang dibuat di hadapan notaris benar-benar selaras dengan kehendak pembentuk undang-undang.<sup>38</sup> Oleh karena itu, hakim wajib menegakkan norma ini demi menjaga kepastian hukum. Akta yang melanggar norma memaksa dianggap tidak pernah ada sejak awal. Prinsip ini melindungi masyarakat dari praktik hukum yang menyimpang.

Hakim berperan sebagai penjaga integritas sistem hukum. Dengan demikian, larangan eksplisit menjadi kriteria utama dalam menilai keabsahan akta. Hakim juga menilai apakah suatu akta tampak legal

---

<sup>38</sup> Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2014, hlm. 141-142

tetapi sebenarnya bertujuan menghindari aturan hukum lain. Penyelundupan hukum terjadi ketika para pihak menggunakan bentuk perjanjian sah untuk menutupi maksud yang dilarang. Contoh klasik adalah perjanjian jual beli yang sebenarnya dimaksudkan sebagai jaminan utang, padahal hukum melarang jaminan utang langsung. Hakim mendeteksi hal ini dengan menilai substansi, tujuan, dan akibat dari akta tersebut. Jika ditemukan indikasi penyelundupan hukum, akta dapat dinyatakan batal demi hukum. Penyelundupan hukum dianggap sebagai pelanggaran terhadap asas kejujuran dalam berkontrak. Hakim berwenang menembus formalitas akta untuk menemukan maksud tersembunyi. Hal ini penting untuk mencegah praktik manipulatif dalam perjanjian. Dengan demikian, kriteria penyelundupan hukum melengkapi larangan eksplisit dalam menjaga integritas hukum.

## 2. **Kriteria Pelanggaran Ketertiban Umum (*Openbare Orde*)**

Yang dimaksud disini adalah Kepentingan Publik dibandingkan dengan kepentingan Privat. Ketertiban umum merupakan standar yang digunakan hakim untuk menyeimbangkan antara kepentingan privat para pihak dengan kepentingan publik yang lebih luas. Hakim memiliki tugas untuk menentukan apakah pelaksanaan isi suatu akta dapat mengganggu stabilitas sosial, ekonomi, atau tatanan hukum negara yang bersifat fundamental. Kriteria ketertiban umum sering kali diterapkan pada akta yang isinya berpotensi merusak sendi-sendi kehidupan bernegara atau merugikan masyarakat secara kolektif.

Menariknya, standar ketertiban umum ini bersifat dinamis dan tidak kaku karena selalu beradaptasi dengan perkembangan nilai dan kebutuhan hukum masyarakat pada saat putusan dibuat.

Ketertiban umum tidak bersifat statis, melainkan dinamis sesuai perkembangan Masyarakat.<sup>39</sup> Apa yang dianggap tidak melanggar ketertiban umum di masa lalu bisa saja dinyatakan melanggar di masa sekarang jika kesadaran hukum masyarakat telah berubah. Hakim tidak boleh hanya berpaku pada teks hukum kuno, melainkan harus peka terhadap perubahan kebijakan negara dan aspirasi keadilan yang berkembang di publik.

Penggunaan kriteria ini memungkinkan hukum untuk tetap relevan dalam melindungi kepentingan umum dari perjanjian-perjanjian privat yang destruktif. Dalam konteks ekonomi, akta yang memfasilitasi praktik monopoli atau pencucian uang sering kali dibatalkan dengan dasar pelanggaran ketertiban umum ini.

Hakim berperan sebagai penjaga gawang nilai-nilai dasar negara yang memastikan bahwa kebebasan berkontrak tidak disalahgunakan untuk merusak ketertiban sosial. Evaluasi terhadap ketertiban umum ini menuntut kearifan hakim dalam menafsirkan arah kebijakan hukum

---

<sup>39</sup> Imelda Onibala, *Ketertiban Umum dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional*, UNSRAT, 2020

nasional secara komprehensif.<sup>40</sup> Akta yang hanya menguntungkan pihak tertentu tetapi merugikan masyarakat luas dapat dianggap melanggar ketertiban umum. Misalnya, perjanjian yang mengakibatkan monopoli atau diskriminasi sosial. Hakim menimbang keseimbangan antara kepentingan privat dan kepentingan publik. Jika kepentingan publik terganggu, akta dapat dibatalkan.

Prinsip ini melindungi masyarakat dari dampak negatif perjanjian privat. Hakim berperan sebagai penjaga stabilitas sosial dan ekonomi. Hakim menyesuaikan interpretasi ketertiban umum dengan kebutuhan hukum pada saat putusan dibuat. Misalnya, praktik yang dahulu dianggap sah bisa dinyatakan melanggar ketertiban umum karena perubahan nilai sosial. Hal ini menunjukkan fleksibilitas hukum dalam menjaga relevansi. Hakim memiliki ruang interpretasi untuk menyesuaikan putusan dengan kondisi aktual. Standar dinamis ini memastikan hukum tetap adaptif terhadap perubahan zaman. Dengan demikian, ketertiban umum menjadi konsep yang hidup dalam praktik peradilan.

### 3. Kriteria Pelanggaran Kesusilaan (*Goede Zeden*)

Hakim menggunakan ukuran kepatutan dan moral umum masyarakat untuk menilai keabsahan akta. Kesusilaan (*goede zeden*)

---

<sup>40</sup> Fuady, M., *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 49

mencerminkan nilai etika yang berlaku dalam masyarakat.<sup>41</sup> Kriteria pelanggaran kesusilaan bersumber pada moralitas sosial yang berlaku umum sebagai standar kepatutan dalam pergaulan hidup bermasyarakat.

Hakim menggunakan ukuran moral ini untuk menyatakan suatu kausa dalam akta tidak halal apabila isinya dianggap menyinggung rasa kesopanan atau etika yang dijunjung tinggi. Penilaian kesusilaan sering kali bersifat subjektif namun tetap harus didasarkan pada norma-norma objektif yang diakui oleh masyarakat setempat dalam kurun waktu tertentu. Selain itu, konsep keadilan dan kepatutan (*equity*) menjadi instrumen penting bagi hakim untuk menilai apakah suatu akta mengeksploitasi kelemahan satu pihak secara tidak etis.

Akta yang dibuat dengan memanfaatkan ketidaktahuan atau penderitaan seseorang demi keuntungan sepihak dianggap bertentangan dengan kausa yang halal. Hakim akan meneliti apakah terdapat unsur-unsur yang tidak patut dalam pertukaran prestasi yang tertuang di dalam akta notariil tersebut. Jika substansi akta tersebut dirasakan sangat mencederai rasa keadilan masyarakat, maka hakim memiliki dasar yang kuat untuk membatalkannya. Moralitas hukum menuntut agar setiap perjanjian tidak hanya sah secara formal, tetapi juga memiliki landasan

---

<sup>41</sup> Catatanhukum.id, *Goede Zeden*, 1982

etis yang dapat dipertanggungjawabkan. Tindakan yang melanggar kesusilaan dianggap sebagai cacat kehendak kolektif yang meracuni keabsahan sebuah perikatan. Dengan demikian, fungsi hakim adalah memastikan bahwa hukum tetap berakar pada nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan sosial yang luhur.<sup>42</sup> Hakim berwenang melampaui kebenaran formal akta notariil untuk menemukan niat jahat.<sup>43</sup> Hal ini dilakukan dengan menilai substansi dan tujuan akta. Jika ditemukan kausa terlarang, akta dapat dibatalkan. Prinsip ini memastikan bahwa formalitas tidak menutupi substansi yang melanggar hukum. Dengan demikian, beban pembuktian materiil menjadi kriteria penting dalam menilai akta.

#### **4. Kriteria Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*)**

Hakim menilai apakah terdapat keunggulan ekonomi atau psikologis yang disalahgunakan untuk memaksa lahirnya akta.<sup>44</sup> Penyalahgunaan keadaan merupakan kriteria modern untuk menilai ketidakseimbangan posisi tawar yang ekstrem antara para pihak dalam sebuah akta.

Hakim bertugas menilai apakah salah satu pihak memiliki keunggulan posisi ekonomi atau kejiwaan yang kemudian disalahgunakan untuk menekan pihak lain agar menyetujui perjanjian.

---

<sup>42</sup> Muhammad, A., *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm.46

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm 32

<sup>44</sup> Sri Redjeki Slamet, *Ajaran Penyalahgunaan Keadaan dalam Hukum Perjanjian di Indonesia*, Universitas Esa Unggul, 2023.

Posisi tawar yang tidak seimbang ini sering kali mengakibatkan lahirnya kesepakatan yang tidak didasarkan pada kehendak bebas yang sesungguhnya.

Salah satu indikator kuat adanya penyalahgunaan keadaan adalah adanya kerugian yang mencolok dalam isi akta, seperti harga jual yang sangat jauh di bawah nilai pasar. Selain itu, syarat-syarat dalam akta yang sangat memberatkan satu pihak secara tidak masuk akal juga menjadi bukti yudisial akan adanya kausa yang tidak halal. Hakim akan melakukan pemeriksaan mendalam terhadap proses terjadinya kesepakatan untuk melihat apakah ada eksploitasi terhadap keadaan darurat atau ketergantungan seseorang. Jika ditemukan bahwa persetujuan hanya diberikan karena adanya tekanan mental atau kebutuhan ekonomi yang mendesak, maka akta tersebut dapat dibatalkan.

Kriteria ini melindungi pihak yang lemah dari tindakan sewenang-wenang pihak yang memiliki kekuatan lebih besar dalam kontrak. Penilaian terhadap penyalahgunaan keadaan ini melampaui sekadar formalitas tanda tangan di atas kertas karena menyentuh aspek substansi keadilan. Oleh karena itu, prinsip *pacta sunt servanda* tidak berlaku mutlak jika di dalamnya terdapat unsur penyalahgunaan keadaan yang

nyata.<sup>45</sup> Dengan demikian, ketidakseimbangan posisi tawar menjadi kriteria penting dalam menilai akta.

## 5. Kriteria *Ex Officio*

Hakim dalam Syarat Objektif Dalam perkara perdata yang melibatkan akta dengan kausa tidak halal, hakim memiliki kewajiban hukum untuk bertindak secara *ex officio*. Hakim secara hukum wajib menyatakan akta batal demi hukum jika ditemukan kausa tidak halal.<sup>46</sup> Hal ini berarti hakim wajib menyatakan akta tersebut batal demi hukum jika ditemukan pelanggaran terhadap syarat objektif, meskipun para pihak tidak memohonkan pembatalan tersebut dalam gugatannya.

Syarat objektif, yang meliputi objek yang tertentu dan kausa yang halal, merupakan kepentingan hukum publik yang harus dilindungi oleh pengadilan tanpa perlu menunggu inisiatif dari pihak yang berperkara. Kewajiban ini muncul karena akta yang melanggar syarat objektif dianggap tidak pernah ada sejak semula di mata hukum. Dalam proses pembuktian, hakim berwenang untuk mencari kebenaran materiil dengan melampaui kekuatan pembuktian formal dari sebuah akta notariil. Hakim tidak boleh hanya terpaku pada apa yang tertulis di atas kertas jika terdapat indikasi kuat adanya "niat jahat" atau tujuan

---

<sup>45</sup> Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2015, hlm. 72

<sup>46</sup> Hoyrinissa Mayra, *Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum*, Open Journal system , 2020 , volume 3 no 5

terlarang di balik akta tersebut. Penemuan hukum secara aktif ini diperlukan untuk mencegah pengadilan menjadi alat untuk melegalkan tindakan-tindakan yang melawan hukum. Beban pembuktian materiil memberikan ruang bagi hakim untuk menggali fakta-fakta tersembunyi yang mungkin sengaja ditutupi oleh para pihak. Dengan menjalankan fungsi *ex officio* ini, hakim memastikan bahwa integritas sistem hukum tetap terjaga dari perbuatan-perbuatan yang melanggar kaidah dasar perikatan. Tindakan aktif hakim ini adalah bentuk perlindungan hukum terhadap kewibawaan undang-undang dan ketertiban hukum secara menyeluruh.<sup>47</sup> Hal ini dilakukan dengan menilai substansi dan tujuan akta. Jika ditemukan kausa terlarang, akta dapat dibatalkan. Prinsip ini memastikan bahwa formalitas tidak menutupi substansi yang melanggar hukum. Dengan demikian, beban pembuktian materiil menjadi kriteria penting dalam menilai akta.

Dampak yudisial terhadap akta notariil yang memiliki cacat hukum, khususnya terkait kausa yang tidak halal atau pelanggaran syarat objektif, membawa konsekuensi serius terhadap kekuatan eksekutorial dan keberlakuan akta tersebut. Berikut adalah penjelasan mendalam mengenai dampak yudisial tersebut:

#### 1. Degradasi Kekuatan Pembuktian

---

<sup>47</sup> Mertokusumo, S, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 27

Akta notariil pada dasarnya memiliki kekuatan pembuktian otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Kekuatan ini berarti akta tersebut membuktikan secara sempurna antara para pihak dan terhadap pihak ketiga mengenai apa yang tercantum di dalamnya. Namun, kekuatan pembuktian ini dapat mengalami degradasi apabila ditemukan cacat formil atau materiil. Cacat formil misalnya ketidaklengkapan syarat administratif seperti tanda tangan notaris atau saksi. Sedangkan cacat materiil terjadi apabila isi akta bertentangan dengan norma hukum yang bersifat memaksa. Dalam kondisi demikian, akta otentik dapat kehilangan otentisitasnya. Akta tersebut kemudian hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan. Hal ini berarti kekuatan pembuktiannya tidak lagi sempurna. Hakim berwenang menurunkan status akta berdasarkan penilaian yudisial.

Hakim dalam praktik peradilan sering menilai apakah akta notariil memenuhi syarat objektif dan subjektif perjanjian. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, seperti adanya kausa yang tidak halal, maka akta kehilangan sifat otentiknya. Kehilangan otentisitas ini bukan sekadar formalitas, melainkan berdampak pada validitas hukum akta. Akta yang turun status menjadi akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian relatif. Artinya, akta tersebut dapat disangkal oleh pihak lain dengan bukti yang lebih kuat. Hal ini berbeda dengan akta otentik yang tidak dapat disangkal kecuali melalui pembuktian palsu. Oleh karena itu, degradasi kekuatan pembuktian merupakan mekanisme perlindungan

hukum. Hakim berperan sebagai filter terhadap akta yang tidak memenuhi standar hukum. Dengan demikian, degradasi ini menjaga integritas sistem hukum perdata.

Degradasi kekuatan pembuktian merupakan konsekuensi yuridis ketika akta autentik kehilangan otentisitasnya akibat tidak terpenuhinya syarat formal atau adanya cacat hukum materiil. Hakim memiliki kriteria yudisial yang ketat untuk menentukan kapan sebuah akta notariil harus turun status menjadi akta di bawah tangan atau bahkan batal demi hukum. Secara teoretis, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materiil yang bersifat sempurna dan mengikat di hadapan pengadilan. Namun, apabila ditemukan pelanggaran terhadap tata cara pembuatan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, hakim berwenang melucuti kekuatan istimewa tersebut. Penurunan status ini sering kali terjadi jika notaris terbukti tidak membacakan akta atau para pihak tidak menandatangani dokumen di hadapan pejabat umum tersebut.

Akta yang terdegradasi menjadi akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian jika tanda tangan di dalamnya diakui oleh para pihak yang bersangkutan. Jika salah satu pihak menyangkal kebenaran isinya, maka beban pembuktian beralih sepenuhnya kepada pihak yang ingin menggunakan akta itu sebagai alat bukti. Kondisi ini secara drastis melemahkan posisi hukum salah satu pihak yang awalnya mengandalkan kekuatan eksekutorial akta autentik. Hakim bertindak

sebagai penguji apakah standar prosedur operasional notaris telah dijalankan dengan integritas tinggi untuk mempertahankan otentisitas dokumen tersebut. Ketidakpatuhan terhadap aspek formal ini dianggap sebagai bentuk kelalaian yang mencederai kepastian hukum bagi masyarakat pencari keadilan<sup>48</sup>

## 2. Status "Batal Demi Hukum" (*Nietig*)

Status batal demi hukum berarti akta dianggap tidak pernah ada sejak awal. Hal ini terjadi apabila akta mengandung kausa yang tidak halal. Kausa tidak halal misalnya bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Dalam kondisi demikian, akta tidak hanya kehilangan otentisitas, tetapi juga tidak memiliki akibat hukum. Tidak ada hak dan kewajiban yang lahir dari akta tersebut. Hakim wajib menyatakan akta batal demi hukum meskipun para pihak tidak memintanya. Prinsip ini dikenal sebagai kewajiban *ex officio* hakim. Dengan demikian, batal demi hukum merupakan sanksi paling berat terhadap akta notariil. Akta dianggap tidak pernah ada sejak awal pembuatannya. Hal ini menjaga integritas sistem hukum perdata.

Penetapan status batal demi hukum adalah konsekuensi paling ekstrem yang diberikan hakim terhadap akta yang memiliki kausa tidak halal atau melanggar syarat objektif Pasal 1320 KUH Perdata. Status "Batal Demi Hukum" atau *nietig* merupakan penegasan yudisial bahwa

---

<sup>48</sup> Adjie, H, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 24-25

akta yang memiliki kausa tidak halal dianggap tidak pernah ada sejak awal. Hakim secara tegas menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak memiliki daya laku yuridis sehingga tidak ada hak dan kewajiban yang lahir darinya. Kriteria pembatalan ini menasar pada syarat objektif perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Jika sebuah akta dibuat untuk tujuan yang melanggar undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan, maka akta tersebut cacat secara permanen. Konsekuensi dari status ini bersifat retroaktif, yang berarti segala keadaan harus dikembalikan ke posisi semula sebelum akta tersebut dibuat.

Tidak ada perlindungan hukum bagi pihak mana pun yang mencoba melaksanakan isi dari akta yang telah dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan. Hakim tidak memerlukan permintaan khusus dari pihak yang berperkara untuk menyatakan kebatalan ini karena menyangkut kepentingan hukum publik. Kepastian hukum tidak boleh ditegakkan di atas landasan yang secara substansi bertentangan dengan norma-norma fundamental dalam masyarakat. Penegasan yudisial ini berfungsi sebagai sanksi terberat bagi para pihak yang mencoba menggunakan instrumen hukum untuk tujuan-tujuan yang ilegal. Dengan demikian, akta tersebut hanya menjadi lembaran kertas tanpa nilai eksekutorial yang bisa dipaksakan melalui lembaga pengadilan mana pun.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Harahap, M. Y., *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 39

### 3. Tanggung Jawab Perdata Notaris

Dampak yudisial ini tidak hanya menysasar pada para pihak, tetapi juga dapat berimplikasi pada tanggung jawab pribadi Notaris yang membuat akta tersebut. Selain dampak terhadap status akta, hakim juga menilai tanggung jawab perdata notaris akibat dari degradasi atau pembatalan akta tersebut.

Notaris sebagai pejabat umum dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum jika terbukti lalai dalam menjalankan kewajibannya secara seksama. Penilaian yudisial akan fokus pada apakah notaris telah melakukan *due diligence* terhadap keabsahan kausa yang diajukan oleh para pihak. Jika degradasi akta mengakibatkan kerugian finansial yang nyata bagi salah satu pihak, notaris dapat dihukum untuk membayar ganti rugi.

Hakim menggunakan standar profesionalisme notaris sebagai tolok ukur untuk menentukan adanya unsur kesalahan dalam pembuatan akta autentik tersebut. Kerugian yang diderita oleh pihak ketiga akibat batalnya suatu akta menjadi beban tanggung jawab pribadi notaris jika terdapat unsur kesengajaan atau kelalaian.

Putusan hakim yang mendegradasi akta bukan hanya berdampak pada sengketa para pihak, tetapi juga merusak kredibilitas jabatan notaris secara kelembagaan. Oleh karena itu, notaris dituntut untuk selalu waspada terhadap potensi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh

para penghadap di hadapannya. Integritas materiil akta sangat bergantung pada ketelitian notaris dalam memverifikasi kebenaran informasi dan maksud para pihak. Perlindungan hukum bagi notaris hanya tersedia apabila ia secara konsisten menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap proses pembuatan akta. Pada akhirnya, dampak yudisial ini bertujuan untuk memurnikan praktik kenotariatan dari tindakan-tindakan yang merugikan tatanan hukum nasional.<sup>50</sup>



---

<sup>50</sup> Tobing, G. H. S. L., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga., Jakarta, 1992, hlm. 58-59