

KEABSAHAN AKTA SEWA BELI YANG MENGANDUNG DOMINASI KEHENDAK SALAH SATU PIHAK

Erlina Kusuma Pertiwi, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret,
e-mail: erlinakp@student.uns.ac.id
Sasmini, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret,
e-mail: sasmini_fh@staff.uns.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2026.v14.i11.p01>

ABSTRAK

Studi ini bertujuan merumuskan tolok ukur klausul dominasi kehendak dalam perjanjian sewa beli, menjelaskan akibat hukumnya, dan menganalisis peran Notaris dalam menghasilkan akta yang memberi kepastian hukum secara adil. Penelitian hukum normatif ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Pdt/2020, Nomor 931 K/Pdt/2019, dan Nomor 1241 K/Pid/1986 beserta putusan yang berkaitan. Bahan hukum primer dan sekunder dikumpulkan melalui studi dokumen dan dianalisis secara preskriptif. Hasil studi menunjukkan bahwa dominasi kehendak harus dinilai pada tahap pembentukan, substansi, dan pelaksanaan perjanjian. Indikatornya mencakup tidak adanya pilihan yang bermakna, pembagian risiko sepihak, sanksi kumulatif yang tidak proporsional, penguasaan kembali objek tanpa prosedur hukum, penghangusan pembayaran tanpa perhitungan, serta pembatasan upaya hukum. Dominasi tidak serta-merta menyebabkan seluruh perjanjian batal demi hukum. Akibat tersebut bergantung pada syarat keabsahan yang dilanggar: cacat pada syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan pelanggaran syarat objektif atau larangan klausula baku dapat mengakibatkan kebatalan demi hukum atau tidak mengikatnya klausul. Notaris menjalankan fungsi preventif melalui verifikasi, penyuluhan hukum, pengujian proporsionalitas klausul, pembacaan substantif, dokumentasi persetujuan, dan penolakan terhadap klausul yang bertentangan dengan hukum.

Kata Kunci: Akta Notaris; Dominasi Kehendak; Keabsahan Perjanjian; Sewa Beli; Kepastian Hukum.

ABSTRACT

This study aims to formulate criteria for identifying domination-of-will clauses in hire-purchase agreements, explain their legal consequences, and analyze the Notary's role in producing deeds that provide just legal certainty. This normative legal research applies statutory, conceptual, and case approaches to Supreme Court Decisions Number 480 K/Pdt/2020, Number 931 K/Pdt/2019, and Number 1241 K/Pid/1986, along with related judgments. Primary and secondary legal materials were collected through document study and analyzed prescriptively. The study finds that domination of will must be assessed at the formation, substantive, and performance stages of an agreement. Its indicators include the absence of meaningful choice, unilateral risk allocation, disproportionate cumulative sanctions, repossession without lawful procedure, forfeiture of payments without accounting, and restrictions on legal remedies. Domination does not automatically render the entire agreement null and void. Its consequence depends on the validity requirement that is breached: a defect in a subjective requirement makes the agreement voidable, whereas a breach of an objective requirement or a statutory prohibition on standard clauses may result in nullity or the relevant clause being non-binding. A Notary performs a preventive function through verification, legal counseling, proportionality review, substantive reading, documentation of consent, and refusal of unlawful clauses.

Keywords: Notarial Deed; Domination of Will; Contract Validity; Hire-Purchase; Legal Certainty.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perjanjian sewa beli dalam doktrin hukum perdata Indonesia dipahami sebagai bentuk perjanjian innominaat yang lahir dari kebutuhan praktik pembiayaan modern, khususnya di sektor kendaraan bermotor, elektronik, dan mesin produksi. Subekti menjelaskan bahwa sewa beli pada hakikatnya merupakan jual beli dengan pembayaran angsuran yang disertai syarat bahwa hak milik baru beralih setelah seluruh harga dibayar lunas, sehingga selama masa angsuran penjual tetap memegang hak milik sedangkan pembeli hanya memegang hak guna atas objek perjanjian. R. Setiawan menegaskan bahwa karakter hibrida ini menempatkan sewa beli pada posisi di antara sewa biasa dan jual beli, karena mengandung unsur penguasaan fisik oleh debitur sekaligus perlindungan yuridis bagi kreditur melalui klausul retensi hak milik. Praktik di lapangan menunjukkan kecenderungan pelaku usaha pembiayaan memanfaatkan model sewa beli sebagai instrumen mitigasi risiko wanprestasi, sedangkan konsumen memandangnya sebagai bentuk pembiayaan yang lebih mudah diakses dibandingkan kredit perbankan, sehingga skema sewa beli berkembang sebagai pola kontraktual yang mapan meskipun belum memperoleh pengaturan eksplisit dalam undang-undang.¹

Perjanjian sewa beli merupakan perjanjian tidak bernama yang tunduk pada ketentuan umum Buku III KUH Perdata berdasarkan Pasal 1319. Keabsahannya karena itu harus diuji melalui Pasal 1320 mengenai syarat sah perjanjian, Pasal 1335 dan Pasal 1337 mengenai sebab yang halal, serta Pasal 1338 dan Pasal 1339 mengenai daya mengikat, itikad baik, kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/1980 memberi definisi serta mengatur perizinan kegiatan usaha sewa beli, tetapi belum menyediakan pengaturan substantif yang lengkap mengenai pembatasan sanksi, prosedur penguasaan kembali objek, perhitungan pembayaran, dan tolok ukur klausul dominatif. Apabila transaksi melibatkan pelaku usaha dan konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya Pasal 18, menjadi batas khusus terhadap klausula baku.²

Praktik sewa beli pada dasarnya lahir dari asas kebebasan berkontrak, tetapi dalam pelaksanaannya asas tersebut sering tidak berjalan seimbang karena isi perjanjian telah disusun terlebih dahulu secara sepihak oleh perusahaan pembiayaan atau penjual.³ Pembeli sebagai pihak yang membutuhkan objek perjanjian umumnya hanya ditempatkan pada posisi menerima atau menolak seluruh klausul yang telah ditentukan, tanpa memiliki ruang yang memadai untuk melakukan negosiasi. Pola *take it or leave it* secara formal memang menyediakan pilihan untuk menerima atau menolak, tetapi pilihan tersebut tidak dengan sendirinya membuktikan adanya kebebasan substantif apabila pembeli tidak memperoleh informasi, waktu, atau alternatif yang wajar. Oleh karena itu, penggunaan kontrak baku harus diuji dari distribusi informasi, kesempatan berunding, dan akibat klausulnya. Keadaan demikian menunjukkan adanya dominasi kehendak salah satu pihak, karena kebebasan berkontrak tidak lagi mencerminkan kesetaraan para pihak, melainkan menjadi sarana untuk membebankan

¹ Subekti, R. *Aneka Hukum Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), 51-52.

² Bawarodi, J. "Penerapan Perjanjian Sewa Beli di Indonesia dan Akibat Hukumnya." *Lex Privatum* 2, No. 3 (2014): 12-30.

³ Helena Primadianti Sulistyaningrum dan Dian Afrilia, "Klausula Baku dalam Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen," *Simbur Cahaya* 27, No. 1 (2020): 119-133, <https://doi.org/10.28946/sc.v27i1.807>.

risiko dan kewajiban secara lebih berat kepada pembeli. Dominasi semacam ini berpotensi melanggar asas keadilan dan itikad baik, dan dalam hubungan pelaku usaha dengan konsumen dapat masuk kategori klausula yang dilarang apabila mengurangi hak pembeli yang posisinya lebih lemah secara struktural.⁴⁵⁶⁷

Variasi problematika sewa beli tampak dalam beberapa putusan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/Pdt/2019 memperlihatkan dominasi pada tahap pemenuhan prestasi akhir: pembeli telah melunasi kewajibannya, tetapi penjual menolak melakukan penyerahan yuridis melalui akta jual beli. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1241 K/Pid/1986 menegaskan batas pelaksanaan klausul penguasaan kembali objek, karena penjual tidak dibenarkan mengambil kendaraan tanpa izin pembeli hanya dengan bersandar pada klausul kontrak. Kedua putusan menunjukkan bahwa dominasi tidak hanya muncul pada redaksi perjanjian, tetapi juga ketika pihak yang lebih kuat menahan penyerahan hak atau melakukan tindakan sepihak dalam pelaksanaan kontrak.⁸

Problematika tersebut juga tampak dalam rangkaian Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Bau, Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 50/PDT/2019/PT KDI, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Pdt/2020 dalam perkara La Bendi. Pengadilan tingkat pertama menghentikan pemeriksaan pada persoalan kejelasan gugatan, sedangkan tingkat banding dan kasasi menilai penarikan paksa kendaraan serta penghangusan seluruh pembayaran sebagai perbuatan melawan hukum. Minuta akta terbukti memuat tanda tangan para pihak; oleh sebab itu, persoalan utamanya bukan ketiadaan tanda tangan secara formil, melainkan klausul dan pelaksanaan yang memberikan keuntungan berlapis kepada penjual. Rangkaian ini memperlihatkan bahwa bentuk autentik tidak menutup pengujian terhadap keabsahan materiil, itikad baik, proporsionalitas, dan legalitas pelaksanaan perjanjian.⁹

Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Pdt/2020 kemudian memperkuat penilaian tersebut dengan menegaskan bahwa akta sewa beli yang lahir dari posisi tawar tidak seimbang tidak cukup dinilai hanya dari aspek formalitas pembuatannya, tetapi juga harus diuji dari substansi klausul yang dikandungnya. Klausul mengenai hak penarikan kendaraan tanpa teguran juru sita, pembatalan sepihak yang disertai hak menjual kembali objek perjanjian, serta penghangusan seluruh uang sewa apabila terjadi tunggakan tidak lagi sekadar menunjukkan adanya sengketa wanprestasi. Klausul

⁴ Suradi dan Baiq Ratna Utama, "Aspek Hukum Penerapan Perjanjian Baku terhadap Perjanjian Sewa Beli dalam Sistem Hukum Perdata," *Law, Development & Justice Review* 5, No. 1 (2022): 44-64, <https://doi.org/10.14710/ldjr.v5i1.15004>.

⁵ Dewi Hendrawati, "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Pembuatan Perjanjian Baku (Studi Normatif pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen)," *Masalah-Masalah Hukum* 40, No. 4 (2011): 411-418, <https://doi.org/10.14710/mmh.40.4.2011.411-418>.

⁶ Muhamad Muaziz dan Achmad Busro, "Pengaturan Klausula Baku dalam Hukum Perjanjian untuk Mencapai Keadilan Berkontrak," *Law Reform* 11, No. 1 (2015): 74-84, <https://doi.org/10.14710/lr.v11i1.15757>.

⁷ Fahdelika Mahendar dan Christiana Tri Budhayati, "Konsep Take It or Leave It dalam Perjanjian Baku Sesuai dengan Asas Kebebasan Berkontrak," *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA* 2, No. 2 (2019): 97-114, <https://doi.org/10.24246/alethea.vol2.no2.p97-114>.

⁸ Anindita Ayudya Paramitha, Tri Lisiani Prihatinah, dan Bambang Heryanto, "Tinjauan Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Beli (Suatu Kajian Sengketa Perjanjian Sewa Beli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/Pdt/2019)," *Soedirman Law Review* 2, No. 4 (2020): 713-719, <https://doi.org/10.20884/1.slr.2020.2.4.130>.

⁹ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 480 K/Pdt/2020.

tersebut dapat berkembang menjadi dasar perbuatan melawan hukum apabila digunakan untuk melakukan penarikan paksa tanpa izin atau mekanisme pengadilan yang sah.¹⁰

Secara formal, syarat kesepakatan dalam perjanjian memang tampak terpenuhi karena para pihak telah menandatangani akta perjanjian sewa beli. Namun, secara substansial, kehendak pembeli sulit dikatakan sepenuhnya bebas apabila seluruh risiko kontraktual dibebankan kepadanya, sedangkan akses terhadap perlindungan hukum melalui mekanisme peradilan dikesampingkan oleh klausul baku yang disusun secara sepihak oleh penjual. Dengan demikian, rangkaian Putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung dalam perkara La Bendi memperlihatkan pergeseran penilaian dari sekadar keabsahan formal akta notaris menuju pengujian terhadap keadilan isi kontrak. Klausul dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 Akta Perjanjian Sewa Beli Nomor 12 dapat ditempatkan sebagai klausul dominasi kehendak karena merusak keseimbangan hubungan para pihak dan tidak layak dijadikan dasar penarikan paksa kendaraan tanpa prosedur peradilan yang sah.¹¹

Penelitian terdahulu telah memberikan landasan mengenai kebebasan berkontrak, perlindungan konsumen, klausula baku, dan sengketa wanprestasi dalam sewa beli. Bawarodi membahas penerapan perjanjian sewa beli dan akibat hukumnya, Suradi dan Utama menelaah perjanjian baku dalam sistem hukum perdata, Paramitha, Prihatinah, dan Heryanto memusatkan perhatian pada wanprestasi dalam perkara sewa beli, sedangkan Ghadati mengkaji asas keseimbangan dalam klausul pembatalan sewa beli. Kajian lain menyoroti akibat hukum klausula baku dan perlindungan konsumen, analisis klausula baku dalam jual beli, serta perjanjian kredit dan tanggung jawab Notaris. Penelitian-penelitian tersebut penting, tetapi masing-masing masih berfokus pada satu tema atau satu jenis hubungan hukum. Belum terdapat kajian yang secara khusus menguji dominasi kehendak dalam akta sewa beli melalui perbandingan tiga corak sengketa sekaligus: penahanan penyerahan hak setelah pelunasan, penguasaan kembali kendaraan tanpa izin, serta penarikan paksa yang disertai penghangusan pembayaran. Perbandingan tersebut digunakan untuk merumuskan standar umum, sehingga satu putusan tidak dijadikan satu-satunya patokan.¹²¹³¹⁴¹⁵

Klausul yang bersifat dominan dalam perjanjian sewa beli tampak pada pengaturan yang memberikan kewenangan sangat luas kepada penjual atau kreditur untuk menarik objek sewa beli, menghanguskan uang muka beserta seluruh angsuran

¹⁰ Raden Ajeng Nurfajrina Ghadati, "Asas Keseimbangan dalam Klausul Pembatalan Perjanjian Sewa Beli Mobil yang Didominasi Kehendak Salah Satu Pihak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/PDT/2020)," *Indonesian Notary* 4, No. 1 (2022), Article 5.

¹¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320, Pasal 1337, dan Pasal 1338.

¹² Yunita, A. H. N. "Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Nusantara Hasana Journal* 2, No. 2 (2022): 230-238.

¹³ Sekararum Intan Munggaran, Sudjana, dan Bambang Daru Nugroho, "Perlindungan Konsumen terhadap Pencantuman Klausula Baku dalam Perjanjian," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 2, No. 2 (2019): 187-199, <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/202>.

¹⁴ Addam Hartono Putra dan Nabitatus Sa'adah, "Analisa Penggunaan Klausula Baku dalam Jual Beli," *Notarius* 17, No. 1 (2024): 142-154, <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.44570>.

¹⁵ Satrio Nugroho dan Siti Malikhatun Badriyah, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Perbankan dengan Nasabah Pelaku Usaha Mikro Kecil dan Menengah," *Notarius* 17, No. 1 (2024): 327-340, <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.26817>.

yang telah dibayarkan, serta menjual kembali barang hanya dengan dasar keterlambatan pembayaran, tanpa melalui penetapan atau mekanisme pengadilan. Pola klausul demikian menempatkan pembeli dalam posisi yang tidak seimbang karena akibat hukum keterlambatan tidak hanya berupa kewajiban membayar ganti rugi, tetapi juga hilangnya objek perjanjian dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan. Dalam perkara yang dikaji, majelis hakim menilai bahwa penggunaan klausul semacam itu tidak selaras dengan rasa keadilan dan dapat menjadi dasar penilaian adanya perbuatan melawan hukum apabila penarikan objek dilakukan secara sepihak tanpa prosedur hukum yang sah.¹⁶

Permasalahan utama penelitian ini terletak pada belum jelasnya batas antara kebebasan berkontrak yang sah dengan dominasi kehendak salah satu pihak dalam akta perjanjian sewa beli, khususnya ketika klausul baku disusun secara sepihak oleh penjual atau kreditur dan membebankan risiko secara berlebihan kepada pembeli. Mariam Darus Badruzaman menegaskan bahwa kebebasan berkontrak tidak boleh melahirkan perjanjian yang terlalu berat sebelah dan merugikan pihak yang lebih lemah, sehingga klausul dominatif perlu diuji tidak hanya dari formalitas kesepakatan, tetapi juga dari keseimbangan substansi perjanjian. Oleh karena itu, klausul dominasi kehendak dalam perjanjian sewa beli dapat dipersoalkan karena berpotensi merusak syarat subjektif "sepakat" dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bertentangan dengan asas iktikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta tidak sejalan dengan semangat Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang membatasi penggunaan klausul baku yang menghapus atau mengurangi tanggung jawab pelaku usaha secara sepihak.¹⁷

Asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa beli pada dasarnya harus dipahami sebagai dasar bagi para pihak untuk membentuk hubungan hukum yang seimbang, bukan sebagai alasan untuk membenarkan penguasaan kehendak oleh pihak yang memiliki posisi lebih kuat. Dalam praktiknya, asas tersebut dapat menyimpang dari tujuan awal apabila isi perjanjian disusun secara sepihak oleh penjual atau kreditur, sedangkan pembeli hanya ditempatkan sebagai pihak yang menerima seluruh klausul tanpa ruang tawar yang memadai. Kondisi demikian menunjukkan adanya persoalan hukum mengenai batas antara kebebasan berkontrak yang sah dan dominasi kehendak yang merugikan pihak yang lebih lemah.¹⁸

Putusan-putusan tersebut digunakan sebagai bahan pendekatan kasus untuk mengidentifikasi pola dominasi kehendak pada tahap pembentukan, isi, dan pelaksanaan perjanjian. Analisis kemudian diarahkan untuk membedakan dominasi yang menimbulkan hak pembatalan karena cacat syarat subjektif dari klausul yang batal demi hukum karena melanggar syarat objektif atau larangan undang-undang.¹⁹

Secara eksplisit, studi ini berbeda dari penelitian terdahulu dalam empat hal. Pertama, objek analisisnya bukan sekadar wanprestasi, perlindungan konsumen, atau klausula baku secara terpisah, melainkan dominasi kehendak dalam akta perjanjian sewa beli yang diuji pada tahap pembentukan, substansi, dan pelaksanaan. Kedua, penelitian ini membandingkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Pdt/2020, Nomor 931 K/Pdt/2019, dan Nomor 1241 K/Pid/1986 untuk menangkap pola dominasi

¹⁶ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18.

¹⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 931 K/Pdt/2019.

¹⁸ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1241 K/Pid/1986.

¹⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 dan Pasal 16.

lintas tahap, bukan hanya mengulang ratio decidendi satu perkara. Ketiga, hasil analisis dirumuskan menjadi indikator operasional dan pemetaan akibat hukum yang membedakan cacat kehendak, pelanggaran syarat objektif atau larangan klausula baku, tidak mengikatnya klausul, dan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan. Keempat, kerangka tersebut diterjemahkan ke dalam fungsi preventif Notaris sejak pemeriksaan para pihak dan objek, penyuluhan serta pembacaan substantif, sampai dokumentasi persetujuan dan perumusan mekanisme pemulihan. Dengan demikian, kontribusi penelitian ini bukan hanya menegaskan pentingnya keseimbangan kontraktual, tetapi menyediakan alat uji yang dapat digunakan untuk menilai keabsahan materiil, menjaga fungsi pembuktian akta autentik, dan mencegah pelaksanaan hak kontraktual yang berubah menjadi tindakan sepihak.²⁰²¹²²

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan yang dikaji ialah: (1) Bagaimana Standar dan Akibat Hukum Perjanjian Sewa Beli yang Mengandung Dominasi Kehendak Salah Satu Pihak; dan (2) Bagaimana Peran Notaris dalam Membuat Perjanjian Sewa Beli Agar Tidak Bersifat Dominatif dan Memberikan Kepastian Hukum yang Adil?

1.3. Tujuan Penulisan

Penulisan ini bertujuan menganalisis standar dominasi kehendak beserta akibat hukumnya dan merumuskan peran preventif Notaris dalam pembentukan akta sewa beli yang seimbang, dapat diprediksi, serta melindungi kepentingan hukum para pihak secara proporsional.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan untuk menelaah KUH Perdata, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Jabatan Notaris; pendekatan konseptual untuk menguji keabsahan perjanjian, kebebasan berkontrak, keseimbangan, dan kepastian hukum yang adil; serta pendekatan kasus terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Pdt/2020, Nomor 931 K/Pdt/2019, dan Nomor 1241 K/Pid/1986 beserta putusan terkait. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku dan artikel jurnal. Seluruh bahan hukum dikumpulkan melalui studi dokumen, diinventarisasi menurut isu hukum, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan penalaran deduktif dan argumentasi preskriptif.²³

²⁰ Sari, A. M. dan E. Lisdiyono. "Perlindungan Hukum bagi Penghadap terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT." *Jurnal Akta Notaris* 3, No. 1 (2024): 97-114.

²¹ Ayu Kartika Putri dan Achmad Busro, "Pertanggungjawaban Notaris dalam Perjanjian Kerja Sama dengan Bank yang Tidak Sesuai Kode Etik," *Notarius* 16, No. 3 (2023): 1150-1159, <https://doi.org/10.14710/nts.v16i3.42606>.

²² Sylvester Enricho Mahardika dan Achmad Busro, "Klausula Eksonerasi Fintech Lending: Uji Keabsahan dan Keadilan Kontraktual pada Platform Kredivo," *Notarius* 19, No. 2 (2026): 431-450, <https://doi.org/10.14710/nts.v19i2.83501>.

²³ Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2005), 35-37.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Standar Yuridis dan Akibat Hukum Dominasi Kehendak dalam Perjanjian Sewa Beli

Keabsahan akta perjanjian sewa beli tidak dapat ditentukan hanya dari keberadaan tanda tangan para pihak dan bentuk autentik akta. Bentuk autentik terutama menjamin kepastian mengenai identitas penghadap, tanggal, pernyataan yang dituangkan, serta tata cara pembuatan akta, sedangkan keabsahan hubungan hukumnya tetap bergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian, sebab yang halal, itikad baik, kepatutan, dan keseimbangan pelaksanaan. Oleh karena itu, pengujian dominasi kehendak perlu dilakukan pada tiga lapis yang saling berkaitan, yaitu proses pembentukan persetujuan, substansi hak dan kewajiban, serta cara klausul dijalankan.²⁴ Pemisahan ini penting karena setiap lapis pelanggaran melahirkan akibat hukum yang berbeda.²⁵

Perbandingan Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Pdt/2020, Nomor 931 K/Pdt/2019, dan Nomor 1241 K/Pid/1986 menunjukkan bahwa dominasi kehendak tidak hanya muncul ketika kontrak ditandatangani. Dominasi dapat berwujud penumpukan sanksi dalam klausul, penahanan penyerahan hak setelah seluruh pembayaran diselesaikan, atau penguasaan kembali objek tanpa persetujuan dan tanpa prosedur hukum. Ketiga corak tersebut menegaskan bahwa standar penilaiannya harus bersifat lintas tahap, bukan hanya berpusat pada satu putusan atau satu rumusan klausul.²⁶

Dalam perkara La Bendi, Pengadilan Negeri Baubau belum menilai pokok keseimbangan Akta Perjanjian Sewa Beli Nomor 12 karena gugatan dinilai mencampuradukkan dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sehingga dinyatakan tidak dapat diterima. Posisi tersebut penting untuk membedakan persoalan hukum acara dari persoalan materiil: putusan tingkat pertama tidak dapat dibaca sebagai pengesahan terhadap klausul penarikan dan penghangusan pembayaran, sebab substansi klausul itu belum diuji pada tahap tersebut.²⁷

Pemeriksaan pada tingkat banding dan kasasi beralih kepada substansi sengketa. Meskipun pembeli terbukti menunggak enam angsuran, penarikan kendaraan secara paksa yang disertai penghangusan uang muka dan tiga puluh angsuran dinilai sebagai perbuatan melawan hukum. Mahkamah Agung mempertahankan penyelesaian yang mewajibkan pembeli melunasi enam angsuran yang tersisa dan mewajibkan penjual menyerahkan kembali kendaraan beserta kunci, BPKB, dan dokumen lainnya. Konstruksi amar tersebut memperlihatkan bahwa wanprestasi debitur tidak memberi

²⁴ Niru Anita Sinaga dan Tiberius Zaluchu, "Peranan Asas Keseimbangan dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 8, No. 1 (2017): 53-54, <https://doi.org/10.35968/jh.v8i1.137>.

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320, Pasal 1335, Pasal 1337, Pasal 1338 ayat (3), dan Pasal 1339; Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 38 dan Pasal 41.

²⁶ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 480 K/Pdt/2020; Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 931 K/Pdt/2019; dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1241 K/Pid/1986.

²⁷ Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Bau.

kewenangan tanpa batas kepada kreditur dan tidak membenarkan keuntungan berlapis yang tidak sebanding dengan pelanggaran.²⁸

Temuan perkara La Bendi juga harus dibaca secara hati-hati. Persoalannya bukan semata-mata keberadaan klausul pengakhiran atau hak menerima kembali objek, karena mekanisme semacam itu pada prinsipnya dapat dirumuskan untuk melindungi kepentingan penjual. Dominasi timbul ketika kewenangan menyatakan wanprestasi, mengakhiri perjanjian, menarik objek, menghanguskan seluruh pembayaran, dan menjual kembali objek terpusat pada pihak yang sama tanpa pemberitahuan yang terukur, kesempatan pemulihan, perhitungan akhir, dan kontrol dari forum yang berwenang. Pada titik itu, kebebasan berkontrak berubah menjadi sarana penguasaan sepihak.²⁹

Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/Pdt/2019 memperlihatkan bentuk dominasi pada tahap pemenuhan prestasi akhir. Setelah pembeli sewa memenuhi kewajiban pembayaran, penjual tetap tidak melaksanakan penyerahan yuridis melalui penandatanganan akta jual beli dan proses peralihan hak. Keadaan tersebut merupakan wanprestasi karena prestasi penjual tidak selesai hanya dengan membiarkan pembeli menguasai objek secara fisik. Perjanjian sewa beli yang berimbang karena itu harus menentukan secara pasti saat beralihnya hak, dokumen yang wajib diserahkan, biaya yang menjadi tanggungan masing-masing pihak, dan mekanisme pengganti apabila penjual tidak kooperatif.^{30,31}

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1241 K/Pid/1986 melengkapi batas tersebut dari sisi pelaksanaan. Sekalipun kontrak memuat ketentuan mengenai pengambilan kembali barang apabila angsuran tidak dilunasi, penjual tidak dibenarkan mengambil kendaraan dari penguasaan pembeli tanpa izin. Pertimbangan ini menolak penggunaan kontrak sebagai legitimasi tindakan main hakim sendiri. Hak kontraktual untuk memperoleh kembali objek harus dilaksanakan melalui penyerahan sukarela yang terdokumentasi atau melalui prosedur hukum yang sah.³²

Berdasarkan ketiga putusan tersebut, parameter pertama terletak pada kualitas pembentukan kesepakatan. Dominasi terindikasi apabila rancangan sepenuhnya berasal dari satu pihak, baru diberikan pada saat penandatanganan, disajikan sebagai ketentuan yang sama sekali tidak dapat ditawar, tidak dijelaskan akibat hukumnya, atau diterima dalam keadaan ketergantungan ekonomi tanpa alternatif yang wajar. Tanda tangan tetap merupakan bukti penting, tetapi tidak menutup pemeriksaan terhadap kecukupan informasi, waktu untuk membaca, kesempatan bertanya, dan kebebasan

²⁸ Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 50/PDT/2019/PT KDI; Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 480 K/Pdt/2020.

²⁹ Raden Ajeng Nurfajrina Ghadati, "Asas Keseimbangan dalam Klausul Pembatalan Perjanjian Sewa Beli Mobil yang Didominasi Kehendak Salah Satu Pihak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/PDT/2020)," *Indonesian Notary* 4, No. 1 (2022), Article 5.

³⁰ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 931 K/Pdt/2019.

³¹ Anindita Ayudya Paramitha, Tri Lisiani Prihatinah, dan Bambang Heryanto, "Tinjauan Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Beli (Suatu Kajian Sengketa Perjanjian Sewa Beli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/Pdt/2019)," *Soedirman Law Review* 2, No. 4 (2020): 713-719, <https://doi.org/10.20884/1.slr.2020.2.4.130>.

³² Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1241 K/Pid/1986.

menyampaikan keberatan. Kesepakatan yang sah menuntut persetujuan yang nyata, sadar, dan dapat dipertanggungjawabkan.³³

Parameter kedua terletak pada keseimbangan substansi. Klausul menjadi dominatif apabila seluruh risiko dialihkan kepada pembeli, keterlambatan kecil memicu beberapa sanksi sekaligus, penjual dapat mengubah kewajiban secara sepihak, pembayaran yang telah diterima dapat dihanguskan tanpa perhitungan, atau tanggung jawab penjual dibatasi secara tidak wajar. Dalam hubungan pelaku usaha dan konsumen, penilaian tersebut harus ditempatkan dalam batas Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, termasuk larangan pengalihan tanggung jawab, penolakan pengembalian uang, pemberian kuasa untuk tindakan sepihak, dan pencantuman klausul yang sulit dibaca atau dipahami.^{34,35}

Parameter ketiga terletak pada prosedur pelaksanaan dan akses pemulihan. Dominasi semakin kuat apabila satu pihak sekaligus menjadi pencatat tunggakan, penentu terjadinya wanprestasi, penjatuh sanksi, dan pelaksana penguasaan kembali objek. Perjanjian yang wajar harus menyediakan dasar penghitungan yang dapat diperiksa, pemberitahuan tertulis, jangka waktu untuk memperbaiki kelalaian, kesempatan mengajukan keberatan, mekanisme penyerahan sukarela, serta akses kepada lembaga penyelesaian sengketa. Tanpa unsur tersebut, klausul prosedural tidak memberi kepastian hukum, tetapi justru menciptakan ruang tindakan sewenang-wenang.³⁶

Dari perspektif syarat sah perjanjian, dominasi kehendak tidak boleh langsung disamakan dengan batal demi hukum. Apabila keunggulan ekonomi, ketergantungan, ketidaktahuan, atau keadaan mendesak dimanfaatkan untuk membentuk persetujuan yang tidak bebas, persoalannya berada pada ranah cacat kehendak atau penyalahgunaan keadaan yang berkaitan dengan syarat subjektif.³⁷ Konsekuensinya pada prinsipnya adalah perjanjian dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan, bukan otomatis dianggap tidak pernah ada. Penilaian harus bertumpu pada keadaan konkret pada saat persetujuan dibentuk dan pada keuntungan yang secara tidak wajar diperoleh pihak yang dominan.^{38,39}

Akibat berbeda berlaku apabila isi klausul bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum, atau sebab yang halal. Pelanggaran demikian menyentuh syarat objektif dan dapat menimbulkan kebatalan demi hukum. Khusus dalam kontrak konsumen, Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan klausula baku yang memenuhi larangan pada ayat (1) dan ayat (2) batal demi hukum. Dengan demikian, analisis harus menentukan secara presisi apakah cacat hanya

³³ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia* (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), 47.

³⁴ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2).

³⁵ Suradi dan Baiq Ratna Utama, "Aspek Hukum Penerapan Perjanjian Baku terhadap Perjanjian Sewa Beli dalam Sistem Hukum Perdata," *Law, Development & Justice Review* 5, No. 1 (2022): 44–64, <https://doi.org/10.14710/ldjr.v5i1.15004>.

³⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1335, Pasal 1337, Pasal 1338 ayat (3), dan Pasal 1339.

³⁷ Ahyuni Yunus, "Penyalahgunaan Keadaan dalam Bentuk Perjanjian Baku," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 21, No. 2 (2019): 177-181, <https://doi.org/10.24815/kanun.v21i2.12854>.

³⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1984), 17.

³⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang*, 47–49.

mengenai satu klausul yang dapat dipisahkan atau telah merusak tujuan dan struktur pokok perjanjian secara keseluruhan.^{40,41}

Kecacatan materiil hubungan hukum juga harus dibedakan dari kekuatan formal akta autentik. Apabila syarat bentuk dan tata cara pembuatan akta menurut Undang-Undang Jabatan Notaris terpenuhi, pembatalan atau tidak mengikatnya klausul tertentu tidak dengan sendirinya menurunkan akta menjadi akta di bawah tangan. Dalam perkara La Bendi, keberadaan tanda tangan pada minuta menegaskan bahwa isu utamanya ialah dominasi substansi dan pelaksanaannya, bukan ketiadaan formalitas penandatanganan. Pembedaan ini mencegah kekeliruan antara pembatalan hubungan kontraktual, degradasi kekuatan pembuktian akta, dan tanggung jawab atas tindakan melawan hukum.⁴²

Pemulihan akibat dominasi harus tetap proporsional. Putusan Nomor 480 K/Pdt/2020 tidak membebaskan pembeli dari enam angsuran yang belum dibayar, tetapi meniadakan manfaat tidak wajar yang diperoleh penjual dari penarikan paksa dan penghangusan pembayaran. Pola tersebut menunjukkan bahwa hakim dapat mempertahankan tujuan ekonomi perjanjian selama masih mungkin dilaksanakan, menyingkirkan klausul yang cacat, memerintahkan pemenuhan timbal balik, atau menerapkan restitusi setelah memperhitungkan penggunaan objek, penyusutan, biaya riil, sisa utang, dan hasil penjualan. Pemulihan tidak boleh menghasilkan pengayaan tanpa dasar bagi salah satu pihak.⁴³

Dengan demikian, standar yuridis dominasi kehendak dapat diterapkan melalui lima langkah. Pertama, menguji kebebasan dan kualitas informasi ketika kesepakatan dibentuk. Kedua, memetakan distribusi hak, kewajiban, risiko, dan sanksi. Ketiga, menilai proporsionalitas akibat wanprestasi terhadap kerugian yang nyata. Keempat, memeriksa legalitas prosedur penagihan, pengakhiran, penguasaan kembali objek, dan penyelesaian sengketa. Kelima, menentukan secara terpisah akibat terhadap klausul, hubungan hukum, tindakan pelaksanaan, dan kekuatan formal akta. Kerangka ini memberi kepastian karena indikatornya dapat diuji, sekaligus menjaga keadilan karena tidak menghapus hak sah salah satu pihak secara berlebihan.⁴⁴

3.2. Peran Preventif Notaris dalam Mewujudkan Akta Sewa Beli yang Berimbang dan Berkepastian Hukum

Notaris mempunyai posisi strategis untuk mencegah dominasi sebelum sengketa lahir.⁴⁵ Kewenangan membuat akta autentik disertai kewajiban bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak. Undang-Undang Jabatan Notaris juga memberi ruang bagi Notaris untuk memberikan

⁴⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1335, Pasal 1337, Pasal 1338 ayat (3), dan Pasal 1339.

⁴¹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18 ayat (3); Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

⁴² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868; Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 38 dan Pasal 41.

⁴³ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 480 K/Pdt/2020; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243 dan Pasal 1267.

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2003), 160.

⁴⁵ Nurjanah, "Implementasi Kewenangan Notaris Memberikan Penyuluhan Hukum Sehubungan dengan Pembuatan Akta di Kota Mataram," *Officium Notarium* 1, No. 3 (2021): 596-598, <https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss3.art20>.

penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Kombinasi kewenangan dan kewajiban tersebut menempatkan fungsi Notaris tidak semata-mata sebagai pencatat pernyataan, melainkan sebagai penjaga legalitas proses pembentukan akta dalam batas kewenangannya.⁴⁶

Ketidakterbukaan tidak identik dengan sikap pasif. Notaris memang bukan penasihat eksklusif salah satu pihak dan bukan penjamin keberhasilan ekonomi transaksi, tetapi ia tidak patut memberi bentuk autentik secara mekanis terhadap rancangan yang nyata-nyata menumpuk kewenangan pada satu pihak atau bertentangan dengan hukum. Netralitas yang profesional menuntut penjelasan yang setara, pemeriksaan yang wajar, serta kesempatan yang sama bagi para penghadap untuk memahami dan menyatakan kehendaknya.^{47,48}

Pencegahan pertama dilakukan melalui pemeriksaan subjek hukum. Notaris perlu memastikan identitas, kecakapan, kewenangan bertindak, dasar perwakilan, dan keterkaitan para pihak dengan objek perjanjian.⁴⁹ Dalam transaksi yang menggunakan badan hukum atau kuasa, dokumen kewenangan harus diperiksa agar pihak yang menandatangani benar-benar berhak mengikatkan diri. Pemeriksaan ini tidak hanya memenuhi formalitas pengenalan penghadap, tetapi juga mencegah pihak yang tidak berwenang membentuk kewajiban atau menguasai manfaat kontrak.⁵⁰

Pencegahan kedua menyangkut objek dan struktur ekonomi transaksi. Identitas kendaraan atau barang, bukti kepemilikan, kondisi, dokumen, harga, uang muka, jumlah serta jadwal angsuran, biaya tambahan, saat peralihan hak, dan pembagian risiko harus dirumuskan secara dapat dihitung. Notaris tidak menggantikan pemeriksaan teknis oleh ahli, tetapi wajib meminta dan mencocokkan dokumen yang secara wajar diperlukan. Ketidakjelasan objek atau komponen kewajiban akan melemahkan kepastian isi dan memberi ruang bagi penafsiran sepihak.⁵¹

Pencegahan ketiga ialah memastikan adanya persetujuan yang bermakna. Rancangan idealnya diberikan sebelum penandatanganan agar para pihak mempunyai waktu memadai untuk membaca, meminta penjelasan, dan mengusulkan perubahan. Ketika terdapat klausul berisiko tinggi, Notaris perlu menjelaskan akibat praktisnya dengan bahasa yang dipahami penghadap, kemudian memastikan bahwa perubahan, keberatan, atau persetujuan akhir terdokumentasi. Pembacaan akta tidak boleh direduksi menjadi ritual formal, sebab fungsinya memastikan kesesuaian teks dengan kehendak yang benar-benar dinyatakan.⁵²

Pencegahan keempat dilakukan melalui uji materiil terhadap klausul. Daftar uji sekurang-kurangnya mencakup kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, perubahan sepihak, penetapan wanprestasi hanya berdasarkan catatan kreditur, pembatalan

⁴⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat (1), Pasal 15 ayat (2) huruf e, dan Pasal 16 ayat (1) huruf a.

⁴⁷ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris dan Penjelasannya* (Jakarta: Erlangga, 1983), 54.

⁴⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2008), 78–80.

⁴⁹ Fikri Ariesta Rahman, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Mengenal Para Penghadap," *Lex Renaissance* 3, No. 2 (2018): 429–432, <https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss2.art11>.

⁵⁰ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 39 dan Pasal 40.

⁵¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, 78–80.

⁵² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf a dan huruf m.

otomatis, penarikan tanpa izin, penghangusan pembayaran, pembebasan tanggung jawab, pembatasan hak menggugat, dan pilihan forum yang memberatkan. Setiap klausul perlu diuji dari dasar hukum, tujuan yang sah, kebutuhan, proporsionalitas, keterbacaan, serta tersedianya perlindungan korektif bagi pihak lain.⁵³

Keseimbangan tidak berarti hak dan kewajiban harus identik, melainkan setiap kewenangan utama harus dipasangkan dengan pengaman yang relevan.⁵⁴ Hak penjual menagih dipasangkan dengan kewajiban memberikan rincian; hak menyatakan lalai dipasangkan dengan pemberitahuan dan kesempatan pemulihan; hak menerima kembali objek dipasangkan dengan prosedur penyerahan yang sah serta perhitungan nilai; sedangkan hak pembeli menggunakan objek dipasangkan dengan kewajiban membayar, merawat, dan tidak mengalihkan objek tanpa dasar yang dibenarkan. Struktur timbal balik semacam ini mempertahankan kepentingan ekonomi kedua pihak tanpa menciptakan imunitas sepihak.⁵⁵

Klausul wanprestasi harus memakai ukuran objektif. Akta perlu menyebut kewajiban yang jatuh tempo, cara menghitung tunggakan, bentuk pemberitahuan, jangka waktu pemulihan, kemungkinan restrukturisasi, dan akibat apabila kelalaian tidak diperbaiki. Ketentuan mengenai pengakhiran juga perlu mempertimbangkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata serta menjelaskan hubungan antara pengakhiran, tuntutan pemenuhan, dan ganti rugi. Rumusan bahwa perjanjian berakhir dengan sendirinya tidak boleh diikuti kewenangan mengambil objek secara paksa.⁵⁶

Mekanisme penguasaan kembali objek harus ditempatkan sebagai tahap yang terkontrol. Setelah pemberitahuan dan masa pemulihan tidak menghasilkan penyelesaian, para pihak dapat menempuh penyerahan sukarela yang dituangkan dalam berita acara atau menggunakan prosedur hukum yang berwenang. Notaris perlu menghindari rumusan yang menjadikan satu pihak sekaligus sebagai penentu pelanggaran dan pelaksana sanksi. Pelajaran dari Putusan Nomor 1241 K/Pid/1986 dan Nomor 480 K/Pdt/2020 menunjukkan bahwa keberadaan klausul kontrak tidak menghapus larangan tindakan main hakim sendiri.⁵⁷

Apabila objek telah kembali secara sah, akta harus mengatur perhitungan akhir yang transparan. Penjual wajib menyampaikan sisa kewajiban, biaya riil yang dapat dibuktikan, nilai objek atau hasil penjualan, serta saldo akhir. Kelebihan nilai setelah dikurangi kewajiban yang sah dikembalikan kepada pembeli, sedangkan kekurangan yang dapat dibuktikan tetap menjadi tanggungannya. Klausul ini mencegah penghangusan otomatis seluruh pembayaran dan menghindari pengayaan tanpa dasar.^{58,59}

⁵³ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18; Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang*, 47–49.

⁵⁴ Agus Yudha Hernoko, "Asas Proporsionalitas sebagai Landasan Pertukaran Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Kontrak Komersial," *Jurnal Hukum dan Peradilan* 5, No. 3 (2016): 453–455, <https://doi.org/10.25216/jhp.5.3.2016.447-466>.

⁵⁵ Ghadati, "Asas Keseimbangan dalam Klausul Pembatalan Perjanjian Sewa Beli Mobil," Article 5; Suradi dan Baiq Ratna Utama, "Aspek Hukum Penerapan Perjanjian Baku," 44–64.

⁵⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1266, dan Pasal 1267.

⁵⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1241 K/Pid/1986; Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 480 K/Pdt/2020.

⁵⁸ Ghadati, "Asas Keseimbangan dalam Klausul Pembatalan Perjanjian Sewa Beli Mobil," Article 5.

⁵⁹ Suradi dan Baiq Ratna Utama, "Aspek Hukum Penerapan Perjanjian Baku," 44–64.

Secara operasional, akta dapat merumuskan bahwa pembeli baru dinyatakan lalai setelah kewajiban jatuh tempo, menerima pemberitahuan tertulis yang memuat dasar dan jumlah tunggakan, serta tidak melakukan pembayaran atau mencapai kesepakatan restrukturisasi dalam jangka waktu pemulihan. Untuk pengakhiran, akta dapat menentukan urutan pemberitahuan, penyerahan sukarela, penilaian objek, cara penjualan yang wajar, dan penyampaian laporan saldo. Rumusan tersebut bukan formula baku yang berlaku untuk semua transaksi, tetapi standar minimum yang harus disesuaikan dengan objek, posisi para pihak, dan peraturan yang relevan.⁶⁰

Pencegahan juga memerlukan dokumentasi proses. Notaris sebaiknya menyimpan rancangan yang disampaikan, bukti penyerahan rancangan, dokumen identitas dan kewenangan, lampiran objek, perubahan yang disepakati, serta catatan penjelasan terhadap klausul berisiko. Akta kemudian dibaca dan ditandatangani sesuai tata cara Undang-Undang Jabatan Notaris.⁶¹ Dokumentasi tersebut memperkuat pembuktian bahwa persetujuan dibentuk melalui proses yang transparan, sekaligus memudahkan penilaian apabila kemudian timbul sengketa.⁶²

Apabila para pihak tetap meminta klausul yang bertentangan dengan undang-undang atau memberi kewenangan untuk melakukan tindakan yang tidak sah, Notaris mempunyai alasan hukum untuk menolak pelayanan tersebut. Penolakan harus didasarkan pada alasan yuridis yang jelas dan, apabila masih memungkinkan, disertai usulan rumusan alternatif yang mempertahankan tujuan transaksi secara sah dan proporsional. Sikap ini berbeda dari memaksakan kehendak Notaris, karena pilihan ekonomi tetap berada pada para pihak, sedangkan batas legalitas merupakan kewajiban jabatan.⁶³

Batas tanggung jawab Notaris juga harus dirumuskan secara tepat. Notaris tidak otomatis bertanggung jawab atas setiap wanprestasi atau tindakan melawan hukum yang dilakukan salah satu pihak setelah akta ditandatangani. Tanggung jawab baru dianalisis berdasarkan keterkaitan konkret antara pelanggaran kewajiban jabatan, cacat akta, kerugian, dan hubungan sebab akibat.⁶⁴ Pembedaan ini penting agar fungsi preventif tidak berkembang menjadi jaminan terhadap seluruh risiko transaksi, tetapi juga tidak dijadikan alasan untuk mengabaikan pelanggaran formal atau substantif yang berada dalam lingkup kewenangan Notaris.⁶⁵

Dengan demikian, standar profesional Notaris dalam akta sewa beli mencakup tiga bentuk kepastian yang harus hadir secara kumulatif. Kepastian pembentukan diperoleh melalui verifikasi subjek, kesempatan menelaah, dan persetujuan yang sadar. Kepastian substansi diperoleh melalui kejelasan objek, prestasi, peralihan hak, risiko,

⁶⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1266, dan Pasal 1267.

⁶¹ Dwi Merlyani, Annalisa Yahanan, dan Agus Trisaka, "Kewajiban Pembacaan Akta Otentik oleh Notaris di Hadapan Penghadap dengan Konsep Cyber Notary," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9, No. 1 (2020): 37-40, <https://doi.org/10.28946/rpt.v9i1.358>.

⁶² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf a dan huruf m.

⁶³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf a, huruf e, dan huruf m.

⁶⁴ Ferdiansyah Putra dan Ghansham Anand, "Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak yang Dirugikan atas Penyuluhan Hukum oleh Notaris," *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)* 8, No. 2 (2018): 113-114, <https://doi.org/10.26623/humani.v8i2.1376>.

⁶⁵ Anita Afriana, "Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pihak dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta yang Dibuatnya," *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 1, No. 2 (2020): 246-261, <https://doi.org/10.23920/jphp.v1i2.250>.

wanprestasi, sanksi, dan pemulihan yang proporsional. Kepastian pelaksanaan diperoleh melalui dokumentasi pembayaran, pemberitahuan, masa pemulihan, larangan penguasaan paksa, perhitungan akhir yang dapat diaudit, dan akses setara terhadap penyelesaian sengketa. Konstruksi tersebut menjaga akta sebagai alat bukti autentik sekaligus instrumen perlindungan hukum yang adil.⁶⁶

4. KESIMPULAN

Menjawab rumusan masalah pertama, standar yuridis untuk mengidentifikasi dominasi kehendak dalam perjanjian sewa beli harus diterapkan pada tiga tahap, yaitu pembentukan persetujuan, substansi hak dan kewajiban, serta pelaksanaan perjanjian. Indikatornya meliputi ketiadaan informasi dan pilihan yang bermakna, penumpukan kewenangan pada satu pihak, pengalihan risiko secara sepihak, sanksi kumulatif yang tidak proporsional, penarikan objek tanpa izin atau prosedur hukum, penghangusan pembayaran tanpa perhitungan, penahanan penyerahan hak setelah pelunasan, dan pembatasan upaya hukum. Akibat hukumnya harus dibedakan: cacat pada syarat subjektif pada prinsipnya menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan pelanggaran syarat objektif atau larangan undang-undang dapat menyebabkan kebatalan demi hukum atau tidak mengikatnya klausul tertentu. Keabsahan materiil yang bermasalah juga tidak otomatis menurunkan kekuatan formal akta autentik apabila syarat formal pembuatannya tetap terpenuhi.

Menjawab rumusan masalah kedua, Notaris berperan preventif, bukan sekadar mencatat kehendak para pihak. Peran tersebut dilakukan melalui verifikasi subjek dan objek, pemberian waktu serta penjelasan yang memadai, pembacaan substantif, pengujian proporsionalitas dan legalitas klausul, dokumentasi proses persetujuan, penolakan terhadap klausul yang bertentangan dengan hukum, serta perumusan mekanisme wanprestasi, penyerahan kembali objek, perhitungan akhir, dan penyelesaian sengketa yang transparan. Secara teoritis, penelitian ini menyumbang kerangka tiga-lapis yang menghubungkan keabsahan materiil perjanjian, kekuatan pembuktian akta autentik, dan legalitas tindakan pelaksanaan. Kerangka tersebut memperjelas bahwa dominasi kehendak merupakan kategori analitis yang akibat hukumnya harus ditentukan berdasarkan letak dan jenis pelanggaran, bukan langsung disamakan dengan batalnya seluruh akta.

Implikasi praktis dan kebijakan penelitian ini ditujukan kepada tiga pihak. Notaris perlu menggunakan daftar uji klausul berisiko, menyimpan bukti penyampaian rancangan dan penjelasan, serta memastikan adanya pemberitahuan, masa pemulihan, penyerahan sukarela atau prosedur hukum yang sah, dan perhitungan saldo akhir. Hakim dapat menggunakan lima langkah pengujian penelitian ini untuk membedakan cacat kehendak, klausul yang batal atau tidak mengikat, dan perbuatan melawan hukum, sekaligus menetapkan pemulihan yang proporsional tanpa menghapus hak sah para pihak. Ikatan Notaris Indonesia (INI) perlu mengembangkan pedoman atau model klausul sewa beli, checklist pemeriksaan dan pembacaan akta, pelatihan berkelanjutan mengenai klausula dominatif, serta basis pembelajaran dari putusan pengadilan. Langkah tersebut dapat memperkuat standar etika dan praktik kenotariatan, sekaligus mendorong kepastian hukum yang adil bagi penjual dan pembeli.

⁶⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, 78–80; Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, 160.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Afriana, Anita. "Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pihak dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta yang Dibuatnya." *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 1, No. 2 (2020): 246-261. <https://doi.org/10.23920/jphp.v1i2.250>.
- Bawarodi, J. "Penerapan Perjanjian Sewa Beli di Indonesia dan Akibat Hukumnya." *Lex Privatum* 2, No. 3 (2014): 12-30.
- Ghadati, Raden Ajeng Nurfajrina. "Asas Keseimbangan dalam Klausul Pembatalan Perjanjian Sewa Beli Mobil yang Didominasi Kehendak Salah Satu Pihak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/PDT/2020)." *Indonesian Notary* 4, No. 1 (2022): Article 5.
- Hendrawati, Dewi. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Pembuatan Perjanjian Baku (Studi Normatif pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen)." *Masalah-Masalah Hukum* 40, No. 4 (2011): 411-418. <https://doi.org/10.14710/mmh.40.4.2011.411-418>.
- Hernoko, Agus Yudha. "Asas Proporsionalitas sebagai Landasan Pertukaran Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Kontrak Komersial." *Jurnal Hukum dan Peradilan* 5, No. 3 (2016): 447-466. <https://doi.org/10.25216/jhp.5.3.2016.447-466>.
- Lumban Tobing, G. H. S. Peraturan Jabatan Notaris dan Penjelasannya. Jakarta: Erlangga, 1983.
- Mahardika, Sylvester Enricho, dan Achmad Busro. "Klausula Eksonerasi Fintech Lending: Uji Keabsahan dan Keadilan Kontraktual pada Platform Kredivo." *Notarius* 19, No. 2 (2026): 431-450. <https://doi.org/10.14710/nts.v19i2.83501>.
- Mahendar, Fahdelika, dan Christiana Tri Budhayati. "Konsep Take It or Leave It dalam Perjanjian Baku Sesuai dengan Asas Kebebasan Berkontrak." *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA* 2, No. 2 (2019): 97-114. <https://doi.org/10.24246/alethea.vol2.no2.p97-114>.
- Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana, 2005.
- Melati, S. G. Hukum Perjanjian dalam Perspektif Keadilan Kontraktual. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Merlyani, Dwi, Annalisa Yahanan, dan Agus Trisaka. "Kewajiban Pembacaan Akta Otentik oleh Notaris di Hadapan Penghadap dengan Konsep Cyber Notary." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9, No. 1 (2020): 36-47. <https://doi.org/10.28946/rpt.v9i1.358>.
- Mertokusumo, Sudikno. Mengenal Hukum: Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty, 2003.
- Muaziz, Muhamad, dan Achmad Busro. "Pengaturan Klausula Baku dalam Hukum Perjanjian untuk Mencapai Keadilan Berkontrak." *Law Reform* 11, No. 1 (2015): 74-84. <https://doi.org/10.14710/lr.v11i1.15757>.
- Munggaran, Sekararum Intan, Sudjana, dan Bambang Daru Nugroho. "Perlindungan Konsumen terhadap Pencantuman Klausula Baku dalam Perjanjian." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 2, No. 2 (2019): 187-199. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/202>.
- Nugroho, Satrio, dan Siti Malikhatun Badriyah. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Perbankan dengan Nasabah Pelaku Usaha Mikro Kecil dan Menengah." *Notarius* 17, No. 1 (2024): 327-340. <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.26817>.

- Nurjanah. "Implementasi Kewenangan Notaris Memberikan Penyuluhan Hukum Sehubungan dengan Pembuatan Akta di Kota Mataram." *Officium Notarium* 1, No. 3 (2021): 593-602. <https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss3.art20>.
- Paramitha, Anindita Ayudya, Tri Lisiani Prihatinah, dan Bambang Heryanto. "Tinjauan Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Beli (Suatu Kajian Sengketa Perjanjian Sewa Beli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/Pdt/2019)." *Soedirman Law Review* 2, No. 4 (2020): 713-719. <https://doi.org/10.20884/1.slr.2020.2.4.130>.
- Prihandini, A. D. dan L. L. Cahyarini. "Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB demi Mewujudkan Kepastian Hukum." *Notarius* 16, No. 3 (2023): 1294-1308.
- Putra, Addam Hartono, dan Nabitus Sa'adah. "Analisa Penggunaan Klausula Baku dalam Jual Beli." *Notarius* 17, No. 1 (2024): 142-154. <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.44570>.
- Putra, Ferdiansyah, dan Ghansham Anand. "Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak yang Dirugikan atas Penyuluhan Hukum oleh Notaris." *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)* 8, No. 2 (2018): 105-116. <https://doi.org/10.26623/humani.v8i2.1376>.
- Putri, Ayu Kartika, dan Achmad Busro. "Pertanggungjawaban Notaris dalam Perjanjian Kerja Sama dengan Bank yang Tidak Sesuai Kode Etik." *Notarius* 16, No. 3 (2023): 1150-1159. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i3.42606>.
- Rahman, Fikri Ariesta. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Mengenal Para Penghadap." *Lex Renaissance* 3, No. 2 (2018): 423-440. <https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss2.art11>.
- Sari, A. M. dan E. Lisdiyono. "Perlindungan Hukum bagi Penghadap terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT." *Jurnal Akta Notaris* 3, No. 1 (2024): 97-114.
- Sinaga, Niru Anita, dan Tiberius Zaluchu. "Peranan Asas Keseimbangan dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 8, No. 1 (2017): 38-56. <https://doi.org/10.35968/jh.v8i1.137>.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Subekti, R. *Aneka Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1984.
- Sulistyaningrum, Helena Primadianti, dan Dian Afrilia. "Klausula Baku dalam Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen." *Simbur Cahaya* 27, No. 1 (2020): 119-133. <https://doi.org/10.28946/sc.v27i1.807>.
- Suradi dan Baiq Ratna Utama. "Aspek Hukum Penerapan Perjanjian Baku terhadap Perjanjian Sewa Beli dalam Sistem Hukum Perdata." *Law, Development & Justice Review* 5, No. 1 (2022): 44-64. <https://doi.org/10.14710/ldjr.v5i1.15004>.
- Yunita, A. H. N. "Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Nusantara Hasana Journal* 2, No. 2 (2022): 230-238.
- Yunus, Ahyuni. "Penyalahgunaan Keadaan dalam Bentuk Perjanjian Baku." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 21, No. 2 (2019): 173-186. <https://doi.org/10.24815/kanun.v21i2.12854>.

Peraturan Perundang-undangan dan Putusan Pengadilan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Bau.

Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 50/PDT/2019/PT KDI.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Pdt/2020.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 931 K/Pdt/2019.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1241 K/Pid/1986.