

3-31-2022

## Asas Keseimbangan Dalam Klausul Pembatalan Perjanjian Sewa Beli Mobil Yang Didominasi Kehendak Salah Satu Pihak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/PDT/2020)

Raden Ajeng Nurfajrina Ghadati  
ajengnurfajrinag@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

---

### Recommended Citation

Ghadati, Raden Ajeng Nurfajrina (2022) "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*: Vol. 4, Article 5.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss1/5>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

---

## Asas Keseimbangan Dalam Klausul Pembatalan Perjanjian Sewa Beli Mobil Yang Didominasi Kehendak Salah Satu Pihak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/PDT/2020)

### Cover Page Footnote

Herlien Budiono, Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 304. Ibid., hlm. 310. Indonesia, Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014, LN Nomor 3, Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 16 ayat (1) huruf a. Ferika Pramitha Mulyani, M. Sayfuddin, Dan Amrullah Arpan, "Analisis Terhadap Pengertian Orang Lain Pemangku Jabatan Notaris Dalam Ketentuan Pasal 3 Ayat 3 Kode Etik Notaris Kaitannya Dengan Kewajiban Notaris Dalam Pasal 16 Ayat 1 Huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris", *Ilmiah Hukum Kenotariatan* (November 2015): 69. Marsella Dwi Salola, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dibuat Secara Melawan Hukum: Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3460K/PDT/2017", (Tesis Magister Kenotariatan Univeristas Indonesia, Depok,2021), hlm. 8. Edmon Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum Tentang Cyber Notary atau Electronic Notary*, (Depok: Raja Grafindo, 2018), hlm. 14. Indonesia, Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Ps. 1 Angka 1. I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 43. Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni,2006), hlm. 41. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek) diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, (Jakarta: Balai Pustaka, 2016), Ps. 1320. Tengku Erwinsyahbana dan Melinda, "Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti Setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir", *Lentera Hukum* (Juli 2018): 326. Daniar Ramadhan dan Ngadino, "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Pertanahan", *Notarius* (2019): 682. Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perpektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII-Press,2009), hlm. 25. Ibid., hlm. 46. Roesnastiti Prayitno, *Kode Etik Notaris*, (Jakarta: s.n, 2020), hlm. 60. Niral moral yang dimaksud ialah kejujuran, autentik, tanggung jawab, kemandirian moral, serta keberanian moral. Nilai kejujuran diterapkan dengan adanya sikap terbuka untuk memberikan pelayanan terbaik kepada pengguna jasa tanpa membedakan satu dengan lainnya. Nilai autentik merujuk pada menjadi diri sendiri yang memiliki prinsip yang kuat. Nilai bertanggung jawab merujuk pada adanya tanggung jawab untuk menjalani profesi sebagai seorang Notaris dengan penuh rasa tanggung jawab termasuk memberikan laporan pertanggungjawaban atau pelaksanaan kewajibannya. Ibid., hlm. 40. Munir Fuady, *Hukum Kontrak Buku Kesatu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2015), hlm. 77. KUHPerdata, Pasal 1320. Taryana Soenandar et. al, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2016), hlm. 81. Marsella Dwi Salola, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dibuat Secara Melawan Hukum: Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3460K/PDT/2017", (Tesis Magister Kenotariatan Univeristas Indonesia, Depok,2021), hlm. 68. Freddy Haris dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, (Jakarta: Lintas Cetak Djaja, 2017), hlm. 49. Ibid. Tami Rusli, "Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia, *Pranata Hukum*", *Ilmu Hukum Pranata Hukum* (Januari 2015): 27. Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2018), hlm. 237. Ibid., hlm. 238. Ibid. Badrulzaman, *Hukum Perikatan...*, hlm. 58. KBBI Daring, <https://kbbi.web.id/> harus. 12 Oktober 2021. Ibid. Budiono, *Kumpulan Tulisan...*, hlm. 229. Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 303. Badrulzaman, *Hukum Perikatan...*, hlm. 46. Muhammad Rizky, Muzakkir Abubakar, dan Teuku Muttaqin Mansur, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah dalam Akta Jual Beli Tanah PPAT yang Batal Demi Hukum oleh Putusan Pengadilan", *Magister Hukum Udayana* (Desember 2020): 890. Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2015), hlm. 333. Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana,

---

2014), hlm. 84. Ibid., hlm. 101. Ibid. Ibid. Budiono, Asas Keseimbangan..., hlm. 337. Rika Sofiana, "Analisis Yuridis Atas Kewajiban Notaris untuk Bersikap Independen (Tidak Memihak) Terhadap Para Penghadap Ditinjau Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014 Perubahan Atas UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris", (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan 2020), hlm. 79. Indonesia, Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014, LN Nomor 3, Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 4. Ibid., Ps. 16 ayat 1 huruf (e). Ibid., Ps. 16 ayat 1 huruf (e). Munir Fuady, Hukum Kontrak Buku Kesatu, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 78. Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia: Dalam Perspektif Perbandingan, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm. 287. Riduan Syahrani, Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, (Bandung: Alumni, 2014), hlm. 231.

**ASAS KESEIMBANGAN DALAM KLAUSUL PEMBATALAN PERJANJIAN  
SEWA BELI MOBIL YANG DIDOMINASI KEHENDAK SALAH SATU PIHAK  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 480 K/PDT/2020)**

**Raden Ajeng Nurfajrina Ghadati, Daly Erni, Pieter Everhardus Latumeten**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

**ABSTRAK**

Akta notaris seharusnya dapat memenuhi asas keseimbangan perjanjian. Hal ini dikarenakan Notaris adalah pejabat umum yang seharusnya menjamin pertukaran hak dan kewajiban secara adil diantara para pihak melalui akta yang dibuatnya. Penelitian ini menganalisis putusan hakim tentang pembatalan perjanjian sewa beli mobil dan implementasi asas keseimbangan dalam klausul pembatalan perjanjian sewa beli mobil yang dibuat di hadapan Notaris berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 480K/Pdt/2020. Metode penelitian ini adalah yuridis normatif dengan bahan utama data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen. Hasil penelitian ini adalah sewa beli yang dibuat berdasarkan perjanjian dengan akta Notaris yang mengandung unsur dominasi kehendak salah satu pihak (penjual sewa) adalah tidak sah. Sewa beli mobil dianggap tidak sah karena Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kausa halal. Implementasi asas keseimbangan dalam klausul pembatalan perjanjian sewa beli mobil yang dibuat di hadapan Notaris adalah bentuk usaha penempatan para pihak dalam kedudukan yang seimbang dengan cara pembatasan wanprestasi sebagai syarat batal perjanjian, pencantuman klausul tentang prosedur khusus yang harus ditempuh sebelum melakukan pembatalan perjanjian, pembatalan perjanjian melalui pengadilan, dan pencantuman klausul kewajiban pengembalian biaya yang telah diterima oleh Penjual Sewa.

Kata Kunci: Notaris, Akta Sewa Beli Mobil, Asas Keseimbangan Perjanjian

**ABSTRACT**

The deed of Notary should be able to fulfill the principle of balance in a agreement. It is because Notary is a public official who should ensurance a fair exchange of right and obligations between the parties through the deed. This research analyzes the decision of the judges about the cancellation of hire purchase car agreement Notary and the implementation of the principle of balance in the cancellation of the agreement clause of hire purchase car which made in the presence of Notary based on the decision of the supreme court number 480K/Pdt/2020. The method of this research uses a normative juridical approach by using secondary data obtained through the document study. The result of this research indicates that a hire purchase which made under an agreement with the Notarial deed containing the dominance of the will of one party (the seller of the lease) is not valid. The hire purchase car is considered invalid because the deed hire purchase car number 12 which made by Notary AMKS is not eligible for objective validity of the agreement, namely *causa halal*. The implementation of the principle of balance in the cancellation of the agreement clause of hire purchase car agreement that made in the

presence of Notary is a form of business placement of the parties in a balanced position by limitate breach of contract as a condition of the void agreement, the inclusion of a clause on special procedure that must be taken before the cancellation of the agreement, the cancellation of the agreement through the courts, and the inclusion of a liability clause for the refund of fees that have been received by the seller of the lease.

Keywords: Notary, Hire Purchase Car, The Principle of Balance

## 1. PENDAHULUAN

Akta Notaris seharusnya memenuhi asas keseimbangan perjanjian. Hal ini dikarenakan Notaris adalah pejabat umum yang dipercaya untuk menjamin pertukaran hak dan kewajiban secara adil diantara para pihak dalam akta yang dibuatnya. Asas keseimbangan dalam perjanjian merujuk pada makna pemenuhan prestasi secara seimbang dan tidak menempatkan salah satu pihak berada dalam posisi yang lebih dominan.<sup>1</sup> Pemenuhan asas keseimbangan dalam perjanjian berfungsi untuk menentukan tercapainya tujuan perjanjian yaitu guna mencapai keseimbangan diantara para pihak.<sup>2</sup>

Implementasi asas keseimbangan dalam akta Notaris merupakan salah satu bentuk kewajiban pelaksanaan jabatan Notaris sebagaimana termaktub di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJP) yang mengatur bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak secara amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum.”<sup>3</sup> Frasa *amanah* memiliki arti bahwa Notaris harus membuat akta sesuai dengan kehendak para pihak dengan batasan UUNJP. Frasa *mandiri* memiliki arti bahwa Notaris dapat menentukan akta apa yang akan dibuat sesuai dengan kebutuhan hukum penghadap. Notaris juga memiliki kewajiban untuk menentukan konstruksi hukum dalam akta yang dibuatnya. Frasa *tidak berpihak* memiliki arti bahwa Notaris harus benar-benar berada di dalam posisi yang netral, tidak berpihak kepada salah satu penghadap.<sup>4</sup>

Profesi Notaris memiliki ciri khas yang menjadi daya pembeda dengan profesi lain seperti advokat. Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta yang memberikan keuntungan kepada salah satu pihak dan menyebabkan kerugian bagi pihak lainnya.<sup>5</sup> Notaris dalam jabatannya tidak bertindak berdasarkan kepentingan klien yang

---

<sup>1</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 304.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 310.

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN Nomor 3, Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 16 ayat (1) huruf a.

<sup>4</sup> Ferika Pramitha Mulyani, M. Sayfuddin, Dan Amrullah Arpan, “Analisis Terhadap Pengertian Orang Lain Pemangku Jabatan Notaris Dalam Ketentuan Pasal 3 Ayat 3 Kode Etik Notaris Kaitannya Dengan Kewajiban Notaris Dalam Pasal 16 Ayat 1 Huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris”, *Ilmiah Hukum Kenotariatan* (November 2015): 69.

<sup>5</sup> Marsella Dwi Salola, “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dibuat Secara Melawan Hukum: Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3460K/PDT/2017”, (Tesis Magister Kenotariatan Univeristas Indonesia, Depok,2021), hlm. 8.

menghadap, akan tetapi bertindak atas dasar hukum yang seharusnya berlaku. Berdasarkan hal tersebut maka Notaris memikul tanggung jawab penuh agar akta yang dibuat dianggap sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan eksekutorial.<sup>6</sup> Notaris memperoleh kewenangan untuk membuat akta autentik secara atributif. Hal ini dikarenakan pemberian kewenangan kepada Notaris didasari pada ketentuan undang-undang. Pasal 1 angka 1 UUJNP yang mengatur bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”<sup>7</sup>

Kewenangan pembuatan akta autentik menuntut adanya keahlian dan penguasaan tentang ilmu hukum perjanjian bagi seorang Notaris. Perjanjian adalah bentuk persetujuan antara dua orang atau lebih untuk saling mengikat diri dalam melakukan suatu hal.<sup>8</sup> Perjanjian dibuat untuk mengatur berbagai kepentingan melalui sebuah instrumen yang mengikat.<sup>9</sup> Berkenaan dengan perjanjian yang ada di Indonesia, dikenal 2 (dua) jenis perjanjian yang dikenal dalam masyarakat yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Kedudukan perjanjian tidak bernama sebagai perjanjian yang diakui di Indonesia didasarkan pada ketentuan Pasal 1319 jo. 1338 KUHPerduta. Salah satu perjanjian tidak bernama yang dikenal dalam praktik di masyarakat adalah perjanjian sewa beli mobil. Hal yang perlu diperhatikan oleh Notaris dalam proses pembuatan akta ialah Notaris harus memastikan bahwa akta yang dibuat telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerduta). Adapun syarat sah perjanjian terdiri atas kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan kausa halal.<sup>10</sup>

Akta Notaris harus memiliki kesempurnaan baik dari segi materil maupun formil, dengan demikian Notaris bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya.<sup>11</sup> Tanggung jawab Notaris dalam hal ini berlaku baik atas dirinya sendiri maupun pihak lain terhadap akta yang dibuatnya.<sup>12</sup> Kesalahan maupun kelalaian Notaris dapat mengakibatkan akta yang dibuat tidak sesuai dengan kehendak para pihak sehingga berujung pada kekeliruan, multitafsir hingga menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Kerugian yang dimaksud ialah tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang akan suatu kewajiban yang sebenarnya bukan menjadi tanggung jawabnya.<sup>13</sup> Berdasarkan hal tersebut maka

---

<sup>6</sup> Edmon Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum Tentang Cyber Notary atau Electronic Notary*, (Depok: Raja Grafindo, 2018), hlm. 14.

<sup>7</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Ps. 1 Angka 1.

<sup>8</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 43.

<sup>9</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2006), hlm. 41.

<sup>10</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*) diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, (Jakarta: Balai Pustaka, 2016), Ps. 1320.

<sup>11</sup> Tengku Erwinsyahbana dan Melinda, “Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti Setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir”, *Lentera Hukum* (Juli 2018): 326.

<sup>12</sup> Daniar Ramadhan dan Ngadino, “Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Pertanahan”, *Notarius* (2019): 682.

<sup>13</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perpektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII-Press, 2009), hlm. 25.

Notaris wajib berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun nilai-nilai umum terkait dengan pelaksanaan jabatannya tersebut. Hal ini merupakan bentuk proteksi diri bagi Notaris terhadap potensi timbulnya permasalahan hukum dikemudian hari. Notaris juga wajib menjaga integritas dan profesionalitas, karena Notaris adalah profesi mulia (*nobile officium*). Notaris dianggap sebagai profesi mulia karena lingkup pekerjaan dan kewenangan Notaris erat kaitannya dengan kemanusiaan. Penerbitan Akta Notaris memiliki dampak terhadap status harta benda, hak dan kewajiban seseorang.<sup>14</sup>

Salah satu upaya yang dilakukan guna mempertahankan integritas dan profesionalitas Notaris secara umum ialah melalui pengawasan pelaksanaan jabatan Notaris. Pengawasan pelaksanaan jabatan Notaris dilakukan secara internal dan eksternal. Pengawasan internal dilaksanakan oleh Dewan Kehormatan dan atau Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia dengan merujuk pada Kode Etik Notaris, sementara itu pengawasan eksternal dalam hal ini dilaksanakan oleh Majelis Pengawas yang dibentuk oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan merujuk pada ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>15</sup> Kedua jenis pengawasan perlu dilakukan untuk menjaga harkat dan martabat profesi Notaris agar tetap memperoleh kepercayaan dari masyarakat. Nilai moral sejatinya memiliki peranan penting bagi seorang Notaris. Nilai moral berfungsi sebagai pedoman dan batasan dalam pelaksanaan jabatan Notaris. Penghayatan nilai moral yang terpatri di dalam diri seorang Notaris dapat memberikan batasan diri untuk senantiasa bersikap hati-hati. Nilai moral yang harus diamini oleh Notaris diantaranya kejujuran, autentik, dan tanggung jawab.<sup>16</sup>

Pada praktiknya meskipun pengaturan dan mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan Notaris telah ditetapkan, akan tetapi hingga saat ini kasus yang melibatkan Notaris masih terjadi. Hal ini dikarenakan Notaris mengabaikan nilai moral dalam pelaksanaan jabatannya. Salah satu permasalahan hukum berkenaan dengan pelaksanaan jabatan Notaris yang penulis soroti ialah masih ditemukannya kasus pembatalan akta Notaris yang disebabkan karena akta yang dibuat mengandung isi yang bertentangan dengan ketentuan hukum. Berpijak pada kondisi tersebut penulis hendak menggali lebih mendalam mengenai permasalahan hukum yang melibatkan Notaris dalam praktik pelaksanaan jabatan yang terdapat di dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 480K/Pdt/2020. Putusan tersebut memuat permasalahan hukum berupa tuntutan pembatalan pembatalan perjanjian sewa beli mobil yang dibuat di hadapan Notaris.

Kasus ini bermula pada tanggal 25 Desember 2015, Penggugat (LB) dan Tergugat I (HR) beserta suaminya, Tergugat II (HL) sepakat untuk mengadakan transaksi sewa beli mobil. Harga yang disepakati oleh para pihak ialah sebesar Rp104.200.000,00 (seratus empat juta dua ratus ribu rupiah). Ketentuan pembayaran dalam transaksi jual sewa mobil ini ialah pembayaran secara cicilan kredit dengan uang muka/DP sebesar

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm. 46.

<sup>15</sup> Roesnastiti Prayitno, *Kode Etik Notaris*, (Jakarta: s.n, 2020), hlm. 60.

<sup>16</sup> Nilai moral yang dimaksud ialah kejujuran, autentik, tanggung jawab, kemandirian moral, serta keberanian moral. Nilai kejujuran diterapkan dengan adanya sikap terbuka untuk memberikan pelayanan terbaik kepada pengguna jasa tanpa membedakan satu dengan lainnya. Nilai autentik merujuk pada menjadi diri sendiri yang memiliki prinsip yang kuat. Nilai bertanggung jawab merujuk pada adanya tanggung jawab untuk menjalani profesi sebagai seorang Notaris dengan penuh rasa tanggung jawab termasuk memberikan laporan pertanggungjawaban atau pelaksanaan kewajibannya. *Ibid.*, hlm. 40.

Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan angsuran sebesar Rp2.200.000,00 (dua juta dua ratus ribu rupiah) per bulan yang akan dibayarkan selama 36 (tiga puluh enam) bulan. Selanjutnya, LB dan HR beserta HL sepakat untuk membuat perjanjian sewa beli mobil dengan akta Notaris pada tanggal 26 Januari 2016 di hadapan Notaris AMKS. LB dalam hal ini bertindak sebagai Pembeli Sewa, sedangkan HR dan HL selaku pemilik mobil bertindak sebagai Penjual Sewa. Objek dalam transaksi sewa beli ialah sebuah mobil Cery terbuka berwarna hitam dengan plat nomor polisi DT 9805 AG.

Berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat, LB diwajibkan untuk membayar uang muka mobil tersebut. Selanjutnya, HR dan HL wajib menyerahkan mobil Cery, kunci mobil, dan surat-surat kepemilikan mobil meliputi STNK dan BPKB mobil kepada LB. Semula pembayaran cicilan mobil berlangsung secara lancar, akan tetapi pada saat pembayaran angsuran ke-30 yaitu pada tanggal 26 Januari 2018 LB meminta keringanan kepada HR dan HL untuk menunda pembayaran cicilan hingga 6 (enam) bulan kedepan. Permintaan pengajuan penundaan pembayaran terhitung sejak bulan Juli hingga Desember 2018. LB berjanji kepada HR dan HL akan melunasi pembayaran selama 6 (enam) bulan tersebut sekaligus pada tanggal 28 Desember 2018.

Permintaan yang diajukan oleh LB diterima oleh HR dan HL. Pada bulan Juli, Agustus, September, Oktober, dan November HR dan HL tidak memperlakukan keterlambatan pembayaran LB, akan tetapi pada hari Sabtu tanggal 8 Desember 2018 tiba-tiba HL bersama rekan lainnya mendatangi rumah LB dan melakukan penyitaan mobil, kunci, beserta surat-surat mobil tersebut. Terhadap tindakan HL, LB menemui HR dan HL di hari yang sama dengan maksud untuk melunasi keterlambatan angsuran selama 6 (enam) bulan tersebut, akan tetapi HR dan HL menolak pembayaran LB dan menyarakan bahwa LB tidak lagi memiliki hak atas mobil tersebut. HR dan HL juga menyatakan bahwa seluruh uang muka dan uang angsuran yang telah dibayarkan sebelumnya dinyatakan hangus.

LB telah melakukan upaya kekeluargaan dan menyampaikan akan melunasi seluruh tunggakan yang ada, akan tetapi HR dan HL bersikukuh tidak mau menerima pembayaran angsuran mobil dan tidak mau mengembalikan mobil Cery tersebut. HR dan HL menyatakan bahwa penarikan mobil secara sepihak dari LB telah sesuai dengan isi perjanjian sewa beli sebagaimana diatur di dalam Pasal 9 dan 10 Akta Sewa Beli Nomor 12 tanggal 26 Januari 2016 yang dibuat oleh Notaris AMKS. Pasal 9 mengatur bahwa apabila LB tidak melakukan pembayaran kewajiban cicilan selama 2 (dua) bulan berturut-turut atau tidak, maka akan ada penarikan objek sementara. Apabila LB tidak melakukan pembayaran kewajiban cicilan selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka perjanjian batal. Selanjutnya, Pasal 10 mengatur bahwa jika perjanjian batal maka pihak pertama berhak menarik mobil secara sepihak tanpa izin pihak kedua, sedangkan seluruh uang sewa (DP dan angsuran) yang telah dibayarkan tetap menjadi milik pihak pertama.

Pengadilan tingkat pertama memutuskan gugatan LB tidak dapat diterima karena mencampuradukan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Selanjutnya, LB melakukan upaya hukum lain dengan mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi. Pada pengadilan tingkat kedua, majelis hakim berpendapat bahwa putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim pengadilan tingkat pertama tidak tepat karena pada nyatanya baik dalam posita dan petitum LB tidak mencampuradukan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, akan tetapi berfokus pada Perbuatan Melawan Hukum. Majelis hakim pengadilan tingkat kedua dalam putusannya menyoroiti dua klausul pembatalan perjanjian dalam akta sewa beli mobil yang dibuat oleh Notaris AMKS. Majelis hakim dalam pertimbangannya berpendapat bahwa kedua klausul pembatalan

perjanjian yang dicantumkan di dalam akta sewa beli mobil tersebut apabila dicermati lebih mendalam jelas menunjukkan adanya dominasi kehendak yang sangat menguntungkan pihak Tergugat. Klausul pembatalan dalam akta sewa beli yang dibuat oleh Notaris AMKS dianggap tidak memenuhi asas keseimbangan sehingga tidak mencerminkan keadilan dalam suatu perjanjian.

Majelis hakim dalam pertimbangannya mengemukakan bahwa kedua klausul pembatalan tersebut tidak hanya bertentangan dengan asas keseimbangan, akan tetapi juga bertentangan dengan Pasal 1243 KUHPerdara bahwa apabila terdapat wanprestasi dalam perjanjian timbal balik, maka yang dapat dituntut oleh HR dan HL ialah penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. HR dan HL tidak memiliki hak untuk melakukan penarikan mobil secara sepihak. Berdasarkan hal tersebut maka majelis hakim menyatakan bahwa perbuatan penarikan mobil secara sepihak oleh HR dan HL adalah perbuatan melawan hukum dan akta sewa beli nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS dinyatakan batal demi hukum. Putusan majelis hakim di pengadilan tingkat kedua kembali dikuatkan oleh pengadilan tingkat ketiga (Mahkamah Agung). Majelis hakim dalam putusannya menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (HR dan HL).

Kasus ini menarik perhatian penulis karena Notaris sebagai pihak yang netral seharusnya dapat menjaga kepentingan kedua belah pihak dalam akta yang dibuatnya. Penerbitan akta Notaris seharusnya dapat memberikan manfaat bagi kedua belah pihak, bukan memberikan keuntungan bagi salah satu pihak hingga merugikan pihak lainnya. Judul penelitian ini adalah “Asas Keseimbangan Dalam Klausul Pembatalan Perjanjian Sewa Beli Mobil Yang Didominasi Kehendak Salah Satu Pihak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 480K/Pdt/2020)”. Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, maka yang menjadi pokok permasalahan ialah:

1. Bagaimana sewa beli mobil yang dibuat dengan akta Notaris yang mengandung unsur dominasi kehendak salah satu pihak (penjual sewa) berdasarkan pertimbangan putusan mahkamah agung nomor 480K/Pdt/2020?
2. Bagaimana implementasi asas keseimbangan dalam klausul pembatalan perjanjian pada akta sewa beli mobil yang dibuat di hadapan Notaris?

## **2. PEMBAHASAN**

### **2.1 Sewa Beli Mobil Yang Dibuat Dengan Akta Notaris Yang Mengandung Unsur Dominasi Kehendak Salah Satu Pihak (Penjual Sewa) Berdasarkan Pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Nomor 480K/Pdt/2020**

Putusan Mahkamah Agung Nomor 480K/Pdt/2020 memuat objek sengketa berupa Akta Sewa Beli Nomor 12 tanggal 26 Januari 2016 yang dibuat oleh Notaris AMKS. Akta tersebut dibuat atas dasar kesepakatan LB (selanjutnya disebut Pembeli Sewa) dan HR beserta HL (selanjutnya disebut Penjual Sewa) untuk mengadakan transaksi sewa beli mobil Cery berwarna hitam dengan nomor polisi DT 9805 AG dengan cara kredit/cicilan. Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS digunakan oleh Penjual Sewa sebagai dasar penarikan mobil secara paksa dari kekuasaan Pembeli Sewa. Pembeli Sewa dalam gugatannya mendalilkan bahwa tindakan penarikan mobil, kunci, beserta surat-surat mobil tersebut dari kekuasaan Pembeli Sewa secara paksa yang dilakukan oleh Penjual Sewa merupakan perbuatan melawan hukum. Dalil yang dikemukakan oleh

Pembeli Sewa disangkal oleh Penjual Sewa. Penjual Sewa menyatakan bahwa tindakan penarikan mobil tersebut bukan perbuatan melawan hukum karena hal demikian telah diperjanjikan sebelumnya. Penjual Sewa merujuk pada Akta Sewa Beli Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS.

Majelis hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dalam pertimbangannya menyoroti 2 (dua) klausul dalam Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 yaitu Pasal 9 dan Pasal 10 yang mengatur bahwa:

“Manakala pihak kedua melalaikan kewajibannya untuk membayar uang harrga sewa selama 2 (dua) bulan, terhitung sejak tanggal 25 (dua puluh lima) Januari 2016 (dua ribu enam belas) baik secara berturut-turut maupun tidak atau manakala pada tanggal yang ditentukan pada Pasal 2 dari Akta ini ternyata belum lunas, maka sekarang untuk nanti pada waktunya pihak pertama akan menarik sementara dari kekuasaan pihak kedua, mobil yang dipersewakan tersebut, berikut surat-surat dan kelengkapan lainnya kembali akan diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua jika semua yang menjadi kewajiban-kewajiban pihak kedua telah diselesaikan;

Bahwa jika pihak kedua tidak melakukan kewajiban untuk membayar sewa mobil selama 3 (tiga) bulan secara berturut-turut, maka perjanjian menjadi batal dan pihak pertama berhak untuk menjualnya kembali kepada pihak lainnya.”

Selanjutnya, pada Pasal 10 mengatur bahwa:

“Jika perjanjian ini menjadi batal, maka pihak kedua wajib mengembalikan kendaraan yang disewanya itu berikut surat tanda motor kendaraan surat-surat izin prinsip, izin usaha, izin teryek, buku kir, dan peralatannya tersebut kepada dan di alamat pihak pertama dalam waktu paling lambat 1 (satu) hari terhitung mulai hari kebatalan perjanjian ini, maka pihak pertama berhak menarik kembali mobil tersebut walaupun tanpa seizin pihak kedua.

sedangkan semua uang sewa yang telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama tetap menjadi milik pihak pertama, karenanya pihak kedua dengan cara apapun tidak berhak menuntut kembali uang sewa yang telah dibayarkan kepada pihak pertama.”

Majelis hakim menyatakan bahwa klausul pembatalan perjanjian apabila dicermati dengan saksama mengandung unsur dominasi kehendak Penjual Sewa. Hal ini dikarenakan klausul pembatalan perjanjian tersebut memuat pengaturan yang sangat menguntungkan pihak Penjual Sewa. Majelis hakim dalam pertimbangannya tidak menguraikan unsur dominasi kehendak yang dimaksud. Penulis berpendapat bahwa unsur dominasi kehendak secara tersurat terdapat di dalam klausul pembatalan perjanjian sebagaimana diuraikan di atas karena menempatkan Pembeli Sewa selaku debitur dalam posisi yang lemah. Penjual Sewa memiliki hak untuk melakukan penarikan mobil sementara secara sepihak dari kekuasaan Pembeli Sewa apabila ia lalai melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran selama 2 (dua) bulan secara berturut-turut dan tidak berturut-turut. Perhitungan kelalaian secara tidak berturut-turut sebagai dasar penarikan mobil sementara inilah yang dianggap memberatkan Pembeli Sewa. Penulis memandang bahwa penarikan mobil sementara dapat mengganggu aktivitas Pembeli Sewa, mengingat

mobil tersebut digunakan sebagai moda transportasi bekerja dan memperoleh penghasilan yang pada akhirnya juga akan digunakan untuk melakukan pembayaran angsuran mobil.

Selanjutnya, klausul tersebut secara nyata memberikan keuntungan kepada Penjual Sewa. Klausul pembatalan perjanjian menetapkan bahwa apabila syarat batal terpenuhi maka seluruh biaya yang telah dibayarkan Pembeli Sewa dianggap hangus. Penulis berpendapat ketentuan tersebut tidak tepat. Penerimaan seluruh biaya yang dikehendaki oleh Penjual Sewa ialah tidak sepadan dengan kerugian yang diterima oleh Penjual Sewa. Kerugian Penjual Sewa seharusnya diperhitungkan ialah berdasarkan jangka waktu sewa. Berdasarkan hal tersebut maka biaya yang seharusnya diterima adalah hanya uang angsuran yang dianggap sebagai uang sewa, tidak termasuk uang muka/DP. Penulis berpendapat bahwa kalau pun syarat batal terpenuhi, Pembeli Sewa tetap memiliki hak untuk memperoleh pengembalian biaya uang muka meskipun tidak secara utuh. Klausul tersebut jelas mencerminkan ketidakseimbangan kehendak dalam perjanjian sehingga mengakibatkan ketidakadilan dalam praktik pelaksanaan perjanjian sewa beli. Ketetapan dalam klausul pembatalan perjanjian tersebut menunjukkan bahwa Penjual Sewa hanya mementingkan hak nya untuk menerima pembayaran angsuran mobil saja. Penjual Sewa tidak mempertimbangkan hak Pembeli Sewa untuk tetap memperoleh kenikmatan objek sewa beli atas pemenuhan prestasi-prestasi yang telah dilakukan sebelumnya.

Klausul pembatalan perjanjian Akta Sewa Beli Nomor 12 selain tidak memenuhi asas keseimbangan juga bertentangan dengan ketentuan di dalam KUHPerdata. KUHPerdata mengatur bahwa apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian, maka perlindungan hukum seharusnya diberikan kepada kedua belah pihak yaitu pihak yang menderita kerugian karena wanprestasi dan pihak melakukan wanprestasi.<sup>17</sup> Klausul pembatalan perjanjian dalam Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 apabila ditinjau dari kacamata hukum perjanjian telah bertentangan dengan Pasal 1243 KUHPerdata. Pasal 1243 KUHPerdata memuat ketentuan bahwa:

“Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.”

Putusan Mahkamah Agung Nomor 480K/Pdt/2020 diperoleh fakta bahwa Pembeli Sewa telah lalai melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran selama 6 (enam). Kelalaian kewajiban pembayaran yang dilakukan Pembeli Sewa menunjukkan bahwa Pembeli Sewa telah melakukan wanprestasi. Merujuk pada Pasal 1243 KUHPerdata tersebut, maka akibat hukum yang seharusnya berlaku dalam kasus ini ialah Penjual Sewa hanya memiliki hak untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Pembeli Sewa. Penjual Sewa tidak berhak untuk melakukan tindakan penarikan mobil secara sepihak karena Pembeli Sewa terbukti telah melakukan wanprestasi, meskipun hal demikian secara tegas dinyatakan dalam akta sewa beli. Pelanggaran ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata pada Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS menyebabkan akta tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. Merujuk pada Pasal 1319 KUHPerdata dapat diketahui bahwa perjanjian sewa beli mobil yang dibuat di hadapan Notaris merupakan jenis perjanjian tidak bernama. Perjanjian sewa beli

---

<sup>17</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak Buku Kesatu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 77.

mobil sebagai perjanjian tidak bernama tetap terikat dan tunduk pada ketentuan KUHPerdara, termasuk tentang syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi oleh para pihak. Pasal 1320 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian berupa:<sup>18</sup>

1. kesepakatan
2. kecakapan
3. objek
4. kausa halal

Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS dalam hal ini tidak memenuhi unsur kausa halal perjanjian. Berkenaan dengan kausa halal, KUHPerdara telah menguraikan batasan kausa halal dalam Pasal 1337 yang berbunyi “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.” Menurut yurisprudensi, frasa kausa halal merujuk pada isi atau maksud perjanjian.<sup>19</sup> Berdasarkan ketentuan yang termaktub di dalam Pasal 1320 jo. 1337 KUHPerdara maka dapat disimpulkan bahwa pencantuman klausul pembatalan perjanjian dalam Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 mengandung cacat objektif sehingga tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Hal demikian mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum. Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 sejak semula dianggap tidak ada dan tidak memiliki kekuatan mengikat bagi semua orang.

Klausul pembatalan perjanjian dalam Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS secara melawan hukum pada praktiknya telah menimbulkan kerugian bagi Pembeli Sewa. Pembeli Sewa selaku debitur yang memiliki itikad baik tidak dapat menempuh upaya perbaikan untuk tetap melaksanakan perjanjian. Keinginan Pembeli Sewa untuk melunasi seluruh pembayaran angsuran mobil pada hari yang sama saat Penjual Sewa menarik mobil secara sepihak tidak diterima oleh Penjual Sewa. Klausul pembatalan perjanjian tersebut tidak memberikan hak bagi Pembeli Sewa untuk melanjutkan pemenuhan perjanjian melalui penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Penjual Sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara.

Pencantuman klausul pembatalan perjanjian dalam akta sewa beli nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS menjadi celah hukum untuk disalahgunakan oleh Penjual Sewa. Penjual Sewa secara sewenang-wenang melakukan penarikan mobil dan memperoleh keuntungan secara sepihak dan melawan hukum dengan mendasarkan pada akta tersebut. Pencantuman klausul pembatalan perjanjian yang dibuat secara melawan hukum pada kenyataannya digunakan oleh Pembeli Sewa untuk memperoleh keuntungan sendiri secara tidak adil. Pihak Penjual Sewa bersikukuh untuk tidak mengembalikan mobil kepada Pembeli Sewa dan menolak pelunasan seluruh biaya angsuran secara sekaligus dari Pembeli Sewa.

Notaris AMKS sebagai pejabat umum yang telah dipercaya oleh para pihak dalam mengadakan hubungan hukum seharusnya dapat mencermati setiap pencantuman klausul dalam akta yang dibuatnya. Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam

---

<sup>18</sup> KUHPerdara, Pasal 1320.

<sup>19</sup> Taryana Soenandar *et. al*, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 81.

pelaksanaan jabatannya. Prinsip kehati-hatian bagi seorang Notaris memiliki makna sebagai berikut:<sup>20</sup>

1. Notaris memiliki kewajiban untuk melaksanakan proses pembuatan akta secara baik dan benar. Akta yang dibuat oleh Notaris harus mencerminkan kehendak para pihak seutuhnya selama tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Akta yang dibuat Notaris AMKS pada nyatanya tidak mencerminkan kehendak sesungguhnya dari Pembeli Sewa. Akta tersebut hanya memuat kehendak Penjual Sewa untuk mendapatkan keuntungannya sendiri hingga mengabaikan hak-hak Pembeli Sewa.
2. Notaris dituntut untuk menerbitkan akta yang berguna dan bermanfaat bagi para pihak. Salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh Notaris ialah dengan menjelaskan dan memastikan bahwa para pihak telah memahami isi akta yang dibuat oleh Notaris. Penerbitan akta sewa beli oleh Notaris AMKS pada kasus ini tidak membawa manfaat bagi kedua belah pihak, akan tetapi justru merugikan Pembeli Sewa karena adanya pencantuman klausul pembatalan perjanjian.

Tindakan Notaris AMKS yang menerbitkan akta secara melawan hukum merupakan bentuk pelanggaran kewajiban Notaris sebagaimana diatur di dalam Pasal 16 UJJP. Bahwa seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Frasa *saksama* memiliki arti Notaris harus teliti dan berhati-hati untuk melakukan proses pembuatan akta. Notaris dituntut untuk mengakomodir dan mengkonstantir kepentingan para pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penerbitan akta secara melawan hukum menunjukkan bahwa Notaris AMKS tidak menerapkan asas-asas umum pelaksanaan jabatan Notaris, yaitu asas proporsionalitas dan asas pemberi alasan. Asas proporsionalitas adalah asas yang menghendaki Notaris untuk mempertimbangkan perbuatan hukum mana yang dapat dituangkan dalam akta berdasarkan pengetahuan ilmu hukum yang ia miliki.<sup>21</sup> Pertimbangan Notaris AMKS dalam kasus ini sangat diperlukan karena tidak selamanya kehendak yang dikemukakan oleh para pihak mencerminkan keseimbangan hak dan kewajiban. Para pihak menetapkan sanksi dari wanprestasi berupa penarikan mobil sementara secara sepihak yang mana hal tersebut pada nyatanya bertentangan Pasal 1243 KUHPdata. Hal ini menunjukkan bahwa Notaris AMKS dalam pelaksanaan jabatannya tidak dapat menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak karena mencantumkan klausul yang sangat memberatkan Pembeli Sewa.

Asas pemberi alasan berarti Notaris sebagai ahli hukum dianggap mampu memberikan pendapat hukum berdasarkan ilmu pengetahuan yang dimiliki. Asas ini menekankan bahwa Notaris harus memiliki pengetahuan yang mumpuni perihal latar belakang dan aturan hukum pendukung yang berlaku terhadap akta yang dibuatnya. Pembuatan akta oleh Notaris harus didasari pada kesesuaian fakta dan pertimbangan hukum yang dapat dijelaskan kepada para pihak.<sup>22</sup> Pada putusan yang penulis analisis, Notaris AMKS tidak memberikan pendapat hukum kepada para pihak mengenai batasan

---

<sup>20</sup> Marsella Dwi Salola, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dibuat Secara Melawan Hukum: Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3460K/PDT/2017", (Tesis Magister Kenotariatan Univeristas Indonesia, Depok, 2021), hlm. 68.

<sup>21</sup> Freddy Haris dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, (Jakarta: Lintas Cetak Djaja, 2017), hlm. 49.

<sup>22</sup> *Ibid.*

yang berlaku dalam perjanjian. Sebaliknya, Notaris AMKS justru membiarkan adanya kesepakatan yang bertentangan dengan KUHPerdota di dalam Akta yang dibuatnya. Hal menarik yang penulis cermati dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 480K/Pdt/2020 ialah majelis hakim tidak mengulas mengenai syarat tangguh atau syarat batal perjanjian di dalam pertimbangan hukum. Sebagaimana telah dipaparkan pada bab sebelumnya bahwa hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka. Sistem terbuka mengandung makna bahwa setiap orang memiliki kebebasan untuk mengadakan perjanjian baik dalam bentuk yang telah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota mengatur bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ketentuan tersebut merefleksikan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian. Frasa *semua* dalam ketentuan tersebut apabila dikaji lebih dalam memiliki makna lebih luas. Para pihak yang mengadakan perjanjian memiliki beberapa hak seperti:<sup>23</sup>

1. kebebasan menentukan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun yang ia kehendaki;
3. kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian;
4. kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, pelaksanaan perjanjian, dan persyaratan terkait.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka dalam kasus ini para pihak pada dasarnya memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, salah satunya terkait syarat batal perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1265 KUHPerdota. Pasal 9 Akta Sewa Beli Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS memuat ketentuan yang mengatur bahwa “apabila debitur lalai atau terlambat membayar uang angsuran selama 3 (tiga) bulan secara berturut-turut, mengakibatkan perjanjian tersebut dianggap batal.”

Pasal 9 Akta Sewa Beli Nomor 12 apabila ditinjau dari Pasal 1265 KUHPerdota dapat diklasifikasikan sebagai syarat batal perjanjian. Para pihak dalam akta ini telah menyepakati wanprestasi sebagai syarat batal perjanjian. Akibat hukum yang timbul apabila pada praktiknya Pembeli Sewa lalai memenuhi prestasinya maka perjanjian sewa beli yang telah dibuat dianggap batal dan tidak pernah ada. Selanjutnya, terhadap keberlakuan syarat batal tersebut akan mengembalikan keadaan seperti semula, sebelum akta sewa beli mobil dibuat.

Pasal 1265 ayat (2) KUHPerdota mengatur bahwa “Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan, hanya ia mewajibkan di berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang maksudkan terjadi.” Pada putusan yang penulis analisis diperoleh fakta bahwa Pembeli Sewa telah melakukan wanprestasi karena lalai memenuhi kewajiban pembayaran angsuran selama 6 (enam) bulan, dengan demikian Pembeli Sewa telah memenuhi syarat batal Akta Sewa Beli Nomor 12. Keberlakuan syarat batal dalam akta sewa beli mobil menimbulkan kewajiban bagi Penjual Sewa selaku kreditur untuk mengembalikan uang pembayaran yang sudah diterima. Klausul pembatalan dalam Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 telah bertentangan dengan Pasal 1265 KUHPerdota. Hal ini dikarenakan klausul pembatalan perjanjian dalam akta sewa mobil nomor 12 hanya memuat aturan mengenai syarat batal perjanjian. Tidak ada pengaturan lebih lanjut untuk mengembalikan kepada kondisi semula sebelum dibuatnya perjanjian, yaitu kewajiban pengembalian prestasi yang sebelumnya sudah diterima oleh Para Tergugat.

---

<sup>23</sup> Tami Rusli, “Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia, Pranata Hukum”, *Ilmu Hukum Pranata Hukum* (Januari 2015): 27.

Majelis hakim dalam pertimbangan hukum juga tidak membahas mengenai keberlakuan syarat batal dalam perjanjian timbal balik. Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara secara khusus mengatur tentang wanprestasi sebagai syarat batal dalam perjanjian timbal balik. Ketentuan tersebut memberikan opsi bagi Penjual Sewa untuk menentukan sikap apabila Pembeli Sewa melakukan wanprestasi. Pasal 1266 KUHPerdara memberikan perlindungan hukum bagi kreditur untuk mengajukan pembatalan perjanjian. Herlien Budiono (2018) berpendapat bahwa tuntutan pembatalan perjanjian karena wanprestasi dapat dilakukan dan diterima oleh majelis hakim apabila memenuhi persyaratan tertentu. Adapun syarat-syarat diterimanya tuntutan pembatalan perjanjian ialah sebagai berikut:

1. tuntutan pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan terhadap perjanjian timbal balik yang sempurna. Perjanjian timbal balik sempurna merupakan perjanjian yang timbul karena kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan melakukan prestasi. Pembatalan perjanjian tidak dapat dilakukan dalam perjanjian sepihak karena tujuan tuntutan pembatalan perjanjian ialah guna membebaskan diri dari kewajiban pemenuhan prestasi apabila pihak lain tidak melaksanakan prestasi.<sup>24</sup> Pada putusan yang penulis analisis, para pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian timbal balik, yaitu akta sewa beli mobil. Pembeli Sewa memiliki kewajiban untuk membayar uang muka/DP dan angsuran mobil. Penjual Sewa sebagai penjual sewa memiliki kewajiban untuk menyerahkan mobil dan surat kepemilikan kepada Pembeli Sewa.
2. adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak. syarat ini memiliki dua makna. Pertama, tuntutan pembatalan perjanjian hanya dapat diterima apabila salah satu pihak terbukti melakukan wanprestasi. Kedua, wanprestasi yang dilakukan oleh debitur tidak disebabkan oleh keadaan memaksa (*overmacht*).<sup>25</sup> Syarat wanprestasi pada putusan ini terpenuhi. Pembeli Sewa terbukti telah melakukan wanprestasi karena tidak membayar uang angsuran selama 6 (enam) bulan kepada Para Tergugat. Keterlambatan tersebut tidak disebabkan karena keadaan memaksa. Berdasarkan hal tersebut syarat kedua dalam kasus ini telah terpenuhi.
3. perantara pengadilan. Pembatalan perjanjian karena wanprestasi dalam perjanjian timbal balik tidak berlaku demi hukum, akan tetapi harus dilakukan penuntutan pembatalan melalui pengadilan.<sup>26</sup> Terpenuhinya syarat pertama dan kedua dalam putusan nomor 480K/Pdt/2020 mengakibatkan pihak Penjual Sewa memiliki hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian melalui pengadilan.

Selanjutnya, Pasal 1267 KUHPerdara memberikan pilihan bagi kreditur untuk menegakkan hak kontraktualnya apabila terjadi wanprestasi. Pilihan tersebut diantaranya:

1. menuntut ganti rugi
2. menuntut pemenuhan perikatan
3. menuntut pemenuhan perikatan disertai dengan ganti rugi
4. menuntut pembatalan perjanjian
5. menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi

Berkenaan dengan penerapan syarat batal dalam perjanjian timbal balik, para pihak yang mengadakan perjanjian pada praktiknya kerap kali mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara. Pengesampingan dua aturan KUHPerdara didasari pada asas

---

<sup>24</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 237.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 238.

<sup>26</sup> *Ibid.*

kebebasan berkontrak dalam perjanjian. Pencantuman klausul pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara menimbulkan perdebatan hukum diantara ahli hukum karena sifat peraturan tersebut. Beberapa ahli hukum berpendapat Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara adalah ketentuan yang bersifat memaksa, sedangkan ahli hukum lainnya berpendapat ketentuan tersebut bersifat mengatur.

Mariam Darus Badruzaman (2015) berpendapat bahwa Pasal 1266 KUHPerdara adalah ketentuan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Berdasarkan hal tersebut apabila terdapat wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak dapat berakhir secara langsung akan tetapi harus diajukan pembatalan kepada hakim. Pembatalan perjanjian yang diajukan ke hadapan hakim bertujuan untuk memperoleh putusan bahwa benar wanprestasi telah terjadi sehingga perjanjian dapat berakhir.<sup>27</sup>

Pendapat Mariam Darus Badruzaman tersebut didasari pada pencantuman kata “harus” yang ada di dalam Pasal 1266 KUHPerdara. Menurut KBBI, kata harus memiliki arti patut, wajib, tidak boleh tidak.<sup>28</sup> Kata harus pada Pasal 1266 KUHPerdara secara tegas menentukan bahwa pembatalan perjanjian harus melibatkan hakim. Sifat memaksa dalam Pasal 1266 KUHPerdara membawa konsekuensi yaitu para pihak tidak dapat menyepakati pengesampingan ketentuan tersebut dalam perjanjian.<sup>29</sup>

Pendapat berbeda dikemukakan oleh Herlien Budiono (2018) dalam bukunya yang berjudul syarat batal pada perjanjian timbal balik. Beliau berpendapat bahwa Pasal 1266 KUHPerdara bukan peraturan yang bersifat memaksa. Ketentuan ini dapat dikesampingkan oleh para pihak selama dinyatakan secara eksplisit dalam perjanjian. Beliau menyatakan bahwa pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdara pada praktiknya telah lama diterima dalam masyarakat. Kesepakatan para pihak untuk memperjanjikan hal tersebut menyebabkan pembatalan tidak harus dimintakan melalui pengadilan.<sup>30</sup> Pendapat Herlien Budiono sejalan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Agus Yudha Hernoko.

Agus Yudha Hernoko (2014) menyatakan bahwa pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara dalam perjanjian dapat dilakukan. Pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara dilakukan dengan cara dinyatakan secara eksplisit dalam perjanjian. Beliau berpendapat pengesampingan dapat dilakukan karena Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara merupakan bagian dari buku III KUHPerdara yang bersifat terbuka, artinya para pihak dapat memilih untuk menerapkan atau tidak menerapkan ketentuan tersebut dalam perjanjian. Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara juga dianggap sebagai pasal yang bersifat mengatur atau melengkapi. Pencantuman klausul pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara dalam perjanjian dianggap sebagai alternatif yang efisien bagi pelaku bisnis.<sup>31</sup>

Berdasarkan pendapat para ahli hukum di atas, penulis memandang bahwa pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara dapat dilakukan pada suatu perjanjian. Kata *harus* dalam Pasal 1266 KUHPerdara tidak diikuti dengan ketentuan

---

<sup>27</sup> Badruzaman, *Hukum Perikatan...*, hlm. 58.

<sup>28</sup> KBBI Daring, <https://kbbi.web.id/harus>. 12 Oktober 2021.

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> Budiono, *Kumpulan Tulisan...*, hlm. 229.

<sup>31</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 303.

penetapan sanksi atau hukuman yang berlaku apabila para pihak tidak mengimplementasikan pasal tersebut dalam suatu perjanjian. Penulis berpendapat bahwa Pasal 1266 KUHPPerdata tidak memiliki daya paksa, oleh sebab itu Pasal 1266 KUHPPerdata dapat dikesampingkan. Berdasarkan uraian di atas maka Pembeli Sewa dan Penjual Sewa memiliki hak untuk menetapkan syarat batal dalam Akta Sewa Beli Nomor 12. Pengesampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPPerdata dapat dilakukan oleh Pembeli Sewa dan Penjual Sewa selama disebutkan secara spesifik dalam akta Notaris. Majelis hakim dalam putusannya menyatakan Akta Sewa Beli Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Majelis hakim juga menjatuhkan hukuman bagi Pembeli Sewa dan Tergugat. Pembeli Sewa diharuskan melunasi kekurangan angsuran kendaraan mobil selama 6 (enam bulan) sebesar Rp2.200.000,00 (dua juta dua ratus ribu rupiah) perbulan atau senilai Rp13.600.000,00 (tiga belas juta enam ratus ribu rupiah). Penjual Sewa diharuskan untuk menyerahkan kembali mobil Cery, kunci, beserta surat-surat lain kepada Pembeli Sewa. Berdasarkan uraian di atas, penulis berpendapat bahwa putusan majelis hakim tidak tepat karena bersifat inkonsisten. Majelis hakim disatu sisi menyatakan Akta Sewa Beli Nomor 12 merupakan akta batal demi hukum, akan tetapi di sisi lain mewajibkan Pembeli Sewa dan Penjual Sewa untuk tetap melaksanakan perjanjian.

Akta Sewa Beli Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS pada nyatanya telah memuat isi yang bertentangan dengan Pasal 1243 KUHPPerdata. Akta tersebut tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yaitu kausa halal, dengan demikian akta tersebut sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum. Konsekuensi dari akta yang dinyatakan batal demi hukum ialah akta tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Penulis dalam hal ini merujuk pada ketentuan dalam Pasal 1335 jo. 1337 KUHPPerdata yang menyatakan bahwa kausa halal dalam syarat sahnya perjanjian adalah kausa yang tidak di larang undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.

Mariam Darus Badruzaman (2015) menyatakan bahwa kebatalan dalam perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum adalah kebatalan yang bersifat absolut. Perjanjian ini sejak semua dianggap tidak ada dan tidak memiliki akibat hukum bagi semua orang.<sup>32</sup> “Batal demi hukum adalah ketika sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah karena menurut hukum memang begitu adanya”.<sup>33</sup> Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa keputusan majelis hakim yang menyatakan Akta Sewa Beli Nomor 12 sebagai akta yang batal demi hukum, seharusnya diikuti dengan pengembalian pada kondisi semula.

Kondisi semula yang penulis maksud disini adalah kondisi sebelum dibuatnya Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12. Pembeli Sewa dan Penjual Sewa diwajibkan mengembalikan apa yang telah mereka terima satu sama lainnya. Pembeli Sewa wajib mengembalikan mobil kepada Penjual Sewa dan berhak memperoleh pengembalian atas seluruh biaya uang muka dan cicilan yang telah dibayarkan. Penjual Sewa wajib mengembalikan seluruh uang pembayaran yang telah diterima dan berhak untuk menerima pengembalian mobil Cery dari Pembeli Sewa. Berdasarkan pemaparan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa beli yang dibuat berdasarkan perjanjian sewa beli yang dibuat di hadapan

---

<sup>32</sup> Badruzaman, *Hukum Perikatan...*, hlm. 46.

<sup>33</sup> Muhammad Rizky, Muzakkir Abubakar, dan Teuku Muttaqin Mansur, “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah dalam Akta Jual Beli Tanah PPAT yang Batal Demi Hukum oleh Putusan Pengadilan”, *Magister Hukum Udayana* (Desember 2020): 890.

Notaris sebagaimana terdapat di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 480K/Pdt/2020 adalah tidak sah. Hal ini dikarenakan perjanjian sewa beli yang dibuat tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. Adapun syarat sah perjanjian yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif berupa kausa halal. Klausul pembatalan perjanjian dalam perjanjian sewa beli yang dibuat di hadapan Notaris telah melanggar ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, oleh sebab itu maka perjanjian sewa beli dianggap sebagai perjanjian yang batal demi hukum. Berdasarkan hal tersebut maka sewa beli yang terjadi sejak semula dianggap tidak sah. Konsekuensi yang kemudian timbul dari pembatalan perjanjian sewa beli yang dibuat di hadapan Notaris adalah pengembalian kepada kondisi semula sebelum dibuatnya perjanjian.

## **2.2 Implementasi Asas Keseimbangan dalam Klausul Pembatalan Perjanjian Sewa Beli Mobil Yang Dibuat Di Hadapan Notaris**

Asas keseimbangan dalam perjanjian merujuk pada makna tercapainya keselarasan kehendak diantara para pihak. Keseimbangan dalam perjanjian juga diartikan sebagai suatu kondisi dimana tidak ada 1 (satu) pihak yang mendominasi pihak lainnya. Kriteria asas keseimbangan dalam perjanjian tidak dilihat dalam kondisi faktual perjanjian, akan tetapi pada substansi atau maksud pelaksanaan perjanjian.<sup>34</sup> Asas keseimbangan dalam perjanjian digunakan sebagai dasar pengaturan pertukaran hak dan kewajiban bagi para pihak dalam kapasitasnya masing-masing.<sup>35</sup> Adapun fungsi asas keseimbangan dalam perjanjian diuraikan sebagai berikut:

1. asas keseimbangan menjamin terlaksananya tahapan prakontraktual. Asas ini menghendaki proses negosiasi secara adil.<sup>36</sup>
2. asas keseimbangan dalam proses pembentukan perjanjian berfungsi untuk menjamin kedudukan yang setara diantara para pihak.
3. asas keseimbangan dalam proses pelaksanaan perjanjian berfungsi untuk menjamin adanya distribusi pertukaran hak dan kewajiban menurut porsi yang disepakati oleh para pihak.<sup>37</sup>
4. asas keseimbangan berfungsi sebagai instrumen penyelesaian permasalahan hukum.<sup>38</sup>

Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS pada nyatanya tidak memenuhi asas keseimbangan. Hal ini dikarenakan isi perjanjian sewa beli mobil tersebut memuat dominasi kehendak yang menguntungkan salah satu pihak, yaitu Penjual Sewa. Dominasi kehendak Penjual Sewa tersurat dalam klausul pembatalan perjanjian yakni Pasal 9 dan Pasal 10. Pasal 9 Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 memuat kriteria wanprestasi berupa kelalaian pemenuhan kewajiban selama 2 (dua) bulan baik secara berturut-turut maupun tidak berturut-turut. Kriteria wanprestasi sebagai dasar penarikan mobil secara sepihak dihitung secara berturut-turut dan akumulatif (tidak berturut-turut).

---

<sup>34</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 333.

<sup>35</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 84.

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 101.

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> *Ibid.*

Penetapan sanksi berupa penarikan mobil secara sepihak telah melanggar ketentuan Pasal 1243 KUHPperdata.

Selanjutnya, Pasal 10 Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 mengatur mengenai akibat batalnya perjanjian. Penetapan akibat hukum dari keberlakuan syarat batal dalam Pasal 9 Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 tidak sesuai dengan Pasal 1265 ayat (2) KUHPperdata. Klausul pembatalan perjanjian dalam akta sewa beli mobil yang dibuat di hadapan Notaris apabila dikaitkan dengan konsep asas keseimbangan perjanjian seharusnya menempatkan Penjual Sewa dan Pembeli Sewa dalam kedudukan yang setara. Salah satu indikator implementasi asas keseimbangan dalam perjanjian dapat ditinjau dari isi perjanjian. Perjanjian yang berlandaskan asas keseimbangan ialah perjanjian yang isinya tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang.<sup>39</sup> Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS pada faktanya memuat klausul pembatalan perjanjian yang bertentangan dengan Pasal 1243 KUHPperdata, dengan demikian dapat dikatakan bahwa akta tersebut tidak mengimplementasikan asas keseimbangan.

Merujuk pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJNP terdapat prinsip tidak memihak yang melekat bagi seorang Notaris. Kewajiban penerapan prinsip tidak memihak yang harus dipenuhi oleh Notaris meliputi:<sup>40</sup>

1. Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta autentik untuk diri sendiri, keluarga dalam garis lurus ke atas dan ke bawah tanpa pembatasan derajat dan dalam garis lurus ke samping sampai derajat ke tiga;
2. Notaris tidak diperkenankan untuk membuat penetapan atau ketentuan yang menimbulkan hak atau keuntungan bagi salah satu penghadap atau saksi dalam akta yang dibuatnya;
3. isi akta Notaris harus berisi hak dan kewajiban oleh para penghadap. Hak dan kewajiban disini harus mencerminkan adanya keseimbangan dan keadilan atau dengan kata lain tidak berat sebelah terhadap salah satu penghadap.

Notaris sebagai pihak yang dipercaya oleh para pihak untuk membuat alat bukti dan mengatur hubungan hukum seharusnya dapat bersikap netral dengan mempertimbangkan kehendak dari kedua belah pihak. Notaris sebagai pihak yang dianggap (*jurist*) ahli di dalam bidang hukum kenotariatan memiliki kewajiban untuk menyampaikan hal-hal yang diperbolehkan dan dilarang untuk dicantumkan dalam perjanjian. Notaris wajib mengingat dan melaksanakan sumpah jabatan yang telah diucapkan. Bahwa Notaris wajib mematuhi Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya sebagaimana termaktub di dalam Pasal 4 UUJN.<sup>41</sup>

Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJNP Notaris sebagai pejabat umum harus menolak untuk membuat akta yang sejak semula dapat diketahui mengandung ketidakseimbangan yang berujung pada ketidakadilan bagi para pihak.<sup>42</sup> Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Notaris AMKS juga harus memiliki keberanian dan mengambil sikap atas kehendak penghadap yang berpotensi untuk merugikan pihak lainnya. Notaris harus berani menolak

<sup>39</sup> Budiono, *Asas Keseimbangan...*, hlm. 337.

<sup>40</sup> Rika Sofiana, "Analisis Yuridis Atas Kewajiban Notaris untuk Bersikap Independen (Tidak Memihak) Terhadap Para Penghadap Ditinjau Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014 Perubahan Atas UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris", (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan 2020), hlm. 79.

<sup>41</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN Nomor 3, Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 4.

<sup>42</sup> *Ibid.*, Ps. 16 ayat 1 huruf (e).

untuk membuat akta yang sejak semula dapat diketahui mengandung ketidakseimbangan yang berujung pada ketidakadilan bagi para pihak.<sup>43</sup> Notaris AMKS memiliki peran untuk memastikan kesepakatan yang dituangkan dalam akta sewa beli mobil tidak melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku, apabila kesepakatan tersebut mengandung ketidakseimbangan maka Notaris AMKS dapat memberikan alternatif klausul lainnya hingga menolak untuk membuat akta sewa beli mobil tersebut.

Implementasi asas keseimbangan dalam klausul pembatalan perjanjian sewa beli yang dibuat di hadapan Notaris adalah suatu upaya yang dilakukan oleh Notaris untuk menempatkan Penjual Sewa dan Pembeli Sewa dalam kedudukan yang seimbang. Kedudukan seimbang disini berarti tidak ada pihak yang lebih dominan atau diuntungkan dari adanya pencantuman klausul pembatalan perjanjian. Klausul pembatalan perjanjian sewa beli yang dibuat di hadapan Notaris seharusnya dapat mengakomodir pertukaran hak dan kewajiban antara Penjual Sewa dan Pembeli Sewa secara adil. Penjual Sewa memiliki hak untuk membatalkan perjanjian, akan tetapi hak tersebut diimbangi dengan pelaksanaan kewajiban yang harus dilakukan apabila klausul pembatalan perjanjian diberlakukan. Adapun bentuk implementasi asas keseimbangan dalam klausul pembatalan perjanjian sewa beli mobil yang dibuat di hadapan Notaris ialah sebagai berikut:

#### 1. Pembatasan Wanprestasi Sebagai Syarat Batal Perjanjian

Wanprestasi dalam perjanjian timbal balik merupakan syarat batal perjanjian. Para pihak berdasarkan asas keseimbangan dapat menetapkan syarat batal yang berlaku diantara mereka. Hal yang perlu dipahami disini ialah meskipun para pihak memiliki kewenangan untuk menentukan syarat batal perjanjian, akan tetapi tidak semua wanprestasi berlaku sebagai syarat batal perjanjian. Berdasarkan hal tersebut maka diperlukan suatu pembatasan wanprestasi sebagai syarat batal perjanjian. Wanprestasi sebagai syarat batal seharusnya wanprestasi yang besar atau serius. Wanprestasi yang besar atau serius pada praktiknya sudah pasti menimbulkan kerugian yang besar bagi Penjual Sewa. Hal demikian berbeda dengan wanprestasi kecil. Wanprestasi kecil masih dapat diperbaiki, meskipun tidak menutup kemungkinan bagi pihak yang dirugikan menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga.<sup>44</sup>

Salah satu bentuk wanprestasi bersifat kecil adalah kelalaian pembayaran selama 1 (satu) bulan tidak tepat apabila dijadikan sebagai syarat batal dalam akta sewa beli mobil. Pencantuman klausul demikian, sudah pasti menimbulkan ketidakadilan dalam pelaksanaan perjanjian. Notaris dapat memberikan pendapat dan masukan kepada para pihak untuk menetapkan tindakan atau perbuatan tertentu yang dikatakan sebagai wanprestasi. Notaris perlu menegaskan kembali dalam klausul pembatalan perjanjian, apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi maka perjanjian tersebut menjadi batal. Contoh klausul yang memberikan batasan wanprestasi sebagai syarat batal ialah sebagai berikut: Perjanjian ini batal apabila Pembeli Sewa tidak melakukan pembayaran angsuran sewa beli sesuai dengan Pasal 2 Akta ini selama 3 (tiga) bulan berturut-turut.

#### 2. Penambahan Klausul Mengenai Mekanisme Atau Prosedur Khusus Yang Harus Ditempuh Sebelum Melakukan Pembatalan Perjanjian.

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, Ps. 16 ayat 1 huruf (e).

<sup>44</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak Buku Kesatu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 78.

Para pihak dapat menyepakati prosedur pendahuluan sebelum dilakukan pembatalan. Beberapa hal dapat ditambahkan dalam klausul pembatalan perjanjian akta Notaris sewa beli diantaranya:

- a. kewajiban pemberian somasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1238 KUHPerdota. Sebelum penetapan wanprestasi, maka Pihak Penjual Sewa memiliki kewajiban untuk memberikan somasi kepada Pembeli Sewa. Kewajiban pemberian somasi memberikan manfaat bagi kedua belah pihak. Penjual Sewa dapat menggunakan somasi agar hak-hak terpenuhi dan dapat digunakan sebagai bukti bahwa Pembeli Sewa telah melakukan wanprestasi apabila hendak mengajukan pembatalan perjanjian melalui perantara pengadilan. Pembeli Sewa dengan itikad baik pun dapat memperoleh kesempatan untuk tetap memenuhi perikatan karena pemberian somasi tersebut. Somasi berfungsi sebagai peringatan pemenuhan kewajiban dalam perjanjian. Bentuk somasi yang diberikan oleh Penjual Sewa dapat berupa:<sup>45</sup>
  - 1) surat perintah, yaitu peringatan resmi dari juru sita pengadilan;
  - 2) akta sejenis, yaitu dengan peringatan sejenis dengan perintah yang disampaikan oleh juru sita pengadilan. Para pihak dapat mencantumkan kewajiban pemberian somasi melalui surat tertulis yang ditujukan kepada alamat Pembeli Sewa.
  
- b. penetapan penyelesaian perselisihan pendahuluan yang dianggap paling efektif dan mudah bagi Penjual Sewa dan Pembeli Sewa. Para pihak dalam perjanjian sewa beli dapat menentukan kesepakatan perihal penyelesaian sengketa perihal sebelum melakukan pembatalan perjanjian. Klausul pembatalan perjanjian sewa beli dapat memuat ketentuan tentang upaya penyelesaian perselisihan (wanprestasi) melalui musyawarah untuk mufakat. Selanjutnya, para pihak dapat menentukan jangka waktu maksimum pelaksanaan musyawarah mufakat sebelum menempuh upaya hukum lain yaitu pembatalan perjanjian. Contoh klausul yang dapat ditambahkan dalam perjanjian sewa beli yang dibuat di hadapan Notaris ialah sebagai berikut: Penjual Sewa dan Pembeli Sewa sepakat untuk menyelesaikan segala perselisihan yang timbul dari pelaksanaan akta ini melalui musyawarah untuk mencapai mufakat. Apabila perselisihan yang timbul tidak dapat diselesaikan dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak perselisihan tersebut dikemukakan oleh salah satu pihak, maka salah satu pihak dapat membawa permasalahan tersebut untuk diputuskan oleh Pengadilan Negeri Baubau.

### 3. Pembatalan Perjanjian Melalui Perantara Pengadilan.

Merujuk pada Pasal 1266 ayat (4) KUHPerdota, pembatalan perjanjian melalui perantara pengadilan bertujuan agar wanprestasi oleh salah satu pihak akan berlaku sebagai syarat batal. Pembatalan perjanjian melalui perantara pengadilan dapat menghindari adanya potensi penilaian secara subjektif terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh Pembeli Sewa. Keterlibatan hakim dalam pembatalan perjanjian memiliki peran penting. Hakim sebagai pihak ketiga dapat menilai wanprestasi secara objektif. Hakim dapat mempertimbangkan kemungkinan dipenuhinya pemenuhan prestasi oleh Pembeli Sewa. Hakim juga memiliki kewenangan untuk melihat besar kecilnya wanprestasi sebagai dasar pembatalan perjanjian. Keputusan hakim dalam

---

<sup>45</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia: Dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm. 287.

konteks tuntutan pembatalan perjanjian adalah keputusan yang bersifat konstitutif (membatalkan perjanjian), bukan bersifat deklaratif (menyatakan batal perjanjian antara Penjual Sewa dan Pembeli Sewa).<sup>46</sup>

#### 4. Pencantuman Klausul Kewajiban Pengembalian Biaya Yang Telah Diterima Oleh Penjual Sewa.

Pasal 1265 ayat (2) KUHPerdota mengatur bahwa apabila para pihak telah melakukan prestasi, maka kreditur wajib mengembalikan apa yang telah ia terima. Berdasarkan uraian ketentuan di atas maka Pembeli Sewa berhak untuk menerima pengembalian biaya yang telah dibayarkan sebelumnya. Menurut hemat penulis, kewajiban pengembalian biaya mencerminkan asas keseimbangan perjanjian karena menetapkan pertukaran hak dan kewajiban secara adil dan patut bagi kedua belah pihak. Penjual Sewa memperoleh haknya untuk membatalkan perjanjian, sedangkan Pembeli Sewa memperoleh haknya berupa pengembalian biaya yang telah dibayarkan. Persentase pengembalian biaya yang telah dibayarkan sebagai konsekuensi berlakunya syarat batal perjanjian dapat ditetapkan oleh kesepakatan kedua belah pihak. Kewajiban pengembalian biaya dalam klausul pembatalan perjanjian sewa beli yang dibuat di hadapan Notaris dapat dituangkan dalam bentuk sebagai berikut: Apabila perjanjian ini batal maka Penjual Sewa berkewajiban mengembalikan biaya sebesar 30% (tiga puluh persen) dari total pembayaran (uang muka/DP dan angsuran) yang telah diterima kepada Pembeli Sewa secara sekaligus selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah pembatalan perjanjian ini dan berhak kembali atas objek perjanjian, sedangkan Pembeli Sewa berkewajiban untuk membayar biaya ganti kerugian sebesar Rp5.000.000,00 (lima Juta Ribu Rupiah) yang dapat ditagih dengan segera dan sekaligus selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah perjanjian ini batal.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa klausul pembatalan perjanjian dalam Akta Sewa Beli Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS tidak mengimplementasikan asas keseimbangan perjanjian. Notaris AMKS seharusnya dapat mengimplementasikan asas keseimbangan dalam akta yang dibuatnya. Notaris dalam praktik pembuatan akta sewa beli mobil dapat mengimplementasikan asas keseimbangan dalam klausul pembatalan perjanjian dengan menambahkan beberapa klausul diantaranya pembatasan wanprestasi sebagai syarat batal, kewajiban dan prosedur yang harus ditempuh sebelum melakukan pembatalan perjanjian, pembatalan perjanjian melalui pengadilan, dan pencantuman klausul kewajiban pengembalian biaya oleh Penjual Sewa kepada Penjual Sewa dengan persentase yang disepakati para pihak.

### 3. PENUTUP

Berdasarkan pembahasan dan analisis permasalahan sebagaimana diuraikan diatas, maka dapat ditarik simpulan bahwa Sewa beli mobil yang dibuat berdasarkan perjanjian dengan akta Notaris yang mengandung unsur dominasi kehendak salah satu pihak (Penjual Sewa) adalah tidak sah. Sewa beli mobil dianggap tidak sah karena Akta Sewa Beli Mobil Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris AMKS tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kausa halal. Klausul pembatalan perjanjian tersebut bertentangan dengan Pasal 1243 KUHPerdota, dengan demikian perjanjian sewa beli yang dibuat di

---

<sup>46</sup> Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2014), hlm. 231.

hadapan Notaris AMKS dianggap sebagai perjanjian yang batal demi hukum. Konsekuensi lanjutan dari pembatalan akta tersebut ialah sewa beli mobil dianggap tidak pernah terjadi dan timbul kewajiban untuk melakukan pengembalian kepada kondisi semula sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1265 ayat (2) KUHPerdara. Penjual Sewa memiliki kewajiban melakukan pengembalian biaya uang sewa dan Pembeli Sewa memiliki kewajiban untuk menyerahkan kembali mobil kepada Penjual Sewa.

Implementasi asas keseimbangan dalam klausul pembatalan perjanjian sewa beli yang dibuat di hadapan Notaris adalah salah satu upaya untuk menempatkan Penjual Sewa dan Pembeli Sewa dalam kedudukan yang seimbang. Kedudukan seimbang disini berarti tidak ada pihak yang lebih dominan atau diuntungkan dari adanya pencantuman klausul pembatalan perjanjian. Penjual Sewa memiliki hak untuk membatalkan perjanjian, akan tetapi hak tersebut diimbangi dengan pelaksanaan kewajiban tertentu yang harus dilakukan apabila klausul pembatalan perjanjian diberlakukan. Adapun bentuk penerapan asas keseimbangan dalam klausul pembatalan perjanjian sewa beli mobil yang dibuat di hadapan Notaris diantaranya pembatasan wanprestasi sebagai syarat batal perjanjian, penambahan klausul prosedur khusus yang harus ditempuh sebelum melakukan tuntutan pembatalan perjanjian, pembatalan perjanjian melalui perantara pengadilan, dan pencantuman klausul kewajiban pengembalian biaya yang telah diterima oleh Penjual Sewa. Implementasi asas keseimbangan dalam klausul pembatalan perjanjian sewa beli yang dibuat di hadapan Notaris merupakan bentuk kewajiban pelaksanaan jabatan Notaris yaitu bertindak saksama, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak terkait perbuatan hukum sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUIJP dan Pasal 3 ayat (2) Kode Etik Notaris 2015.

Saran yang dapat penulis berikan terkait pencantuman klausul pembatalan perjanjian sewa beli mobil yang dibuat di hadapan Notaris ialah Notaris harus memiliki pemahaman tentang ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan substansi perjanjian, misalnya jual beli dan sewa menyewa. Notaris harus memperhatikan kehendak para pihak dan meneliti kesesuaian antara kehendak dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya, bagi para pihak yang bersepakat harus mencermati pencantuman klausul pembatalan perjanjian. Para pihak dapat meminta penjelasan dan keterangan dari Notaris tentang syarat keberlakuan dan akibat hukum terhadap pencantuman klausul pembatalan perjanjian sewa beli pada saat Notaris membacakan akta.

## DAFTAR PUSTAKA

### PERATURAN

Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgelijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirosudibyo. cet. ke-41 Jakarta: Balai Pustaka. 2016.

Peraturan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia Tahun 2015.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 480K/Pdt/2020.

## **BUKU**

Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perpektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII-Press, 2009.

Badruzaman, Mariam Darus. *Hukum Perikatan dalam KUHPerdota Buku Ketiga: Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.

Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.

\_\_\_\_\_. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak Buku Kesatu*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.

Haris Freddy dan Leny Helena. *Notaris Indonesia*. Jakarta: Lintas Cetak Djaja, 2017.

Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2014.

Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia: Dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press, 2014.

Makarim, Edmon. *Notaris dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum Tentang Cyber Notary atau Electronic Notary*. Depok: Raja Grafindo, 2018.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Soenandar, Taryana *et.al.* *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.

Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni, 2014.

## **TESIS**

Salola, Marsella Dwi. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dibuat Secara Melawan Hukum: Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3460K/PDT/2017". Tesis Magister Kenotariatan Univeristas Indonesia. Depok. 2021.

Sofiana, Rika. “Analisis Yuridis Atas Kewajiban Notaris untuk Bersikap Independen (Tidak Memihak) Terhadap Para Penghadap Ditinjau Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014 Perubahan Atas UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Medan. 2020.

#### **ARTIKEL JURNAL**

Erwinsyahbana, Tengku dan Melinda. “Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti Setelah Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Berakhir”. *Lentera Hukum* (Juli 2018): 323-340.

Mulyani, Ferika Pramitha, M. Sayfuddin, Dan Amrullah Arpan. “Analisis Terhadap Pengertian Orang Lain Pemangku Jabatan Notaris Dalam Ketentuan Pasal 3 Ayat 3 Kode Etik Notaris Kaitannya Dengan Kewajiban Notaris Dalam Pasal 16 Ayat 1 Huruf a Undang-Undang”. *Ilmiah Hukum Kenotariatan* (November 2015): 1-111.

Ramadhan, Daniar dan Ngadino. “Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Pertanahan”. *Notarius* (2019): 679-690.