

**ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA YANG MELANGGAR ASAS-ASAS HUKUM PERJANJIAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALANGKARAYA NOMOR: 171/PDT.G/2022/PN PLK, PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PALANGKARAYA NOMOR: 75/PDT/2023/PT PLK, DAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 3059 K/PDT/2024)**

Oleh

**Nadya Puteri Andreza<sup>1</sup> dan Taufiq El Rahman<sup>2</sup>**

**INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 171/Pdt.G/2022/PN PLK, Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 75/PDT/2023/PT PLK, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 dengan ketentuan hukum perjanjian yang berlaku, serta menganalisis perlindungan hukum bagi pemberi sewa dalam memperoleh pembayaran uang sewa termin ketiga.

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif dengan sifat deskriptif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, serta didukung dan dilengkapi dengan hasil wawancara bersama narasumber. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Putusan Nomor 171/Pdt.G/2022/PN PLK dan Putusan Nomor 3059 K/Pdt/2024 telah sesuai dengan hukum perjanjian dalam mempertimbangkan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat, namun telah keliru dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan. Berdasarkan hasil analisis, tidak ditemukan syarat atau indikator yang mengindikasikan adanya penyalahgunaan keadaan sehingga pertimbangan hukum yang sesuai dengan hukum perjanjian yang berlaku terkait dugaan penyalahgunaan keadaan terdapat pada Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT PLK. Perlindungan hukum diberikan kepada pemberi sewa untuk memperoleh haknya berupa pembayaran uang sewa tahap ketiga diwujudkan dengan adanya eksekusi putusan sebagai upaya pelaksanaan putusan secara paksa apabila pihak yang kalah tidak menjalankan amar putusan dengan sukarela.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Penyalahgunaan Keadaan, Perjanjian Sewa Menyewa, Wanprestasi

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

<sup>2</sup> Dosen Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

**ANALYSIS OF A LEASE AGREEMENT THAT VIOLATES THE PRINCIPLES OF CONTRACT LAW (STUDY OF DECISION OF THE PALANGKARAYA DISTRICT COURT NO. 171/PDT.G/2022/PN PLK, THE DECISION OF THE PALANGKARAYA HIGH COURT NO. 75/PDT/2023/PT PLK, AND THE DECISION OF THE SUPRAME COURT NO. 3059 K/PDT/2024)**

Compiled by

**Nadya Puteri Andreza<sup>1</sup> and Taufiq El Rahman<sup>2</sup>**

***ABSTRACT***

*The research aims to analyze the conformity of the Decision of the Palangkaraya District Court No. 171/Pdt.G/2022/PN PLK, the Decision of the Palangkaraya High Court No. 75/PDT/2023/PT PLK, and the Decision of the Supreme Court No. 3059 K/Pdt/2024 with the provisions of applicable contract law, as well as to analyze the legal protection afforded to the lessor in obtaining payment of the third installment of rent.*

*The type of this research is normative juridical with a descriptive nature. The data utilized consists of secondary data, encompassing primary, secondary, and tertiary legal materials, supplemented and supported by the results of interviews with resource person. Such data is subsequently analyzed qualitatively.*

*The findings of the research indicate that the Decision No. 171/Pdt.G/2022/PN PLK and the Decision No. 3059 K/Pdt/2024 align with contract law in considering the breach of contract perpetrated by the defendant. However, those erroneous in determining the existence of undue influence. Based on the analysis, no requirements or indicators were indicated the presence of undue influence. Therefore, the legal reasoning aligns with the applicable contract law regarding the alleged of undue influence is contained in the Decision No. 75/PDT/2023/PT PLK. The legal protection is provided to the lessor in obtaining the right in the form of third stage rent fees realized through the execution of judgments as a compulsory enforcement when the losing party does not voluntarily comply the judgement.*

**Keywords:** *Brench of Contract, Lease Agreement, Legal Protection, Undue Influence*

---

<sup>1</sup> Master of Notarial Law Student, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.

<sup>2</sup> Lecturer in The Civil Law Department, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.