

**Pertimbangan Hakim Dalam Menetapkan Itikad Baik Penyewa pada
Sengketa Pembatalan Akta Hibah serta Implikasinya Terhadap Perjanjian
Sewa Menyewa (Studi Putusan Nomor 111/PDT/2021/PT KPG)**

Juan Engelbertus¹, Herliana²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam menetapkan itikad baik penyewa pada sengketa pembatalan akta hibah serta implikasi hukumnya terhadap perjanjian sewa-menyewa, dengan melakukan studi pada Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 111/PDT/2021/PT KPG. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus, yang menggunakan dasar bahan hukum primer dan sekunder.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan penyewa sebagai pihak beritikad baik oleh majelis hakim tingkat pertama pada prinsipnya telah tepat, karena penyewa memperoleh hak sewa tanpa mengetahui adanya cacat kepemilikan atas objek sengketa serta telah menerapkan prinsip kehati-hatian. Meskipun majelis hakim tidak secara tegas mencantumkan dasar hukum, yurisprudensi, maupun doktrin sebagai parameter penilaian itikad baik sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 50 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009, sehingga putusan tersebut berpotensi dikualifikasikan sebagai putusan yang kurang pertimbangan. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa majelis hakim tingkat banding tidak tepat dalam menyatakan Tergugat II sebagai penyewa beritikad baik meskipun tidak pernah melakukan pembuktian selama persidangan. Penelitian ini juga menemukan bahwa penetapan itikad baik penyewa berimplikasi pada dikesampingkannya unsur kesalahan dalam gugatan perbuatan melawan hukum dan pembebasan dari kewajiban ganti rugi. Meskipun begitu bebasnya penyewa beritikad baik tidak seharusnya menyebabkan perjanjian-sewa menyewa tetap berlaku. Hal ini karena mengingat hak dari pemilik sah objek sengketa.

Kata kunci: itikad baik; penyewa; perbuatan melawan hukum; perjanjian sewa-menyewa.

¹ Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

Judicial Considerations in Determining the Tenant's Good Faith in a Dispute over the Annulment of a Deed of Gift and Its Implications for the Lease Agreement (A Study of Decision Number 111/PDT/2021/PT KPG)

Juan Engelbertus¹, Herliana²

ABSTRACT

This study aims to analyze the judicial considerations in determining the tenant's good faith in disputes concerning the annulment of a deed of gift and its legal implications for lease agreements, through a study of the Kupang High Court Decision Number 111/PDT/2021/PT KPG. The research employs a normative juridical method with statutory, conceptual, and case study approaches, relying on primary and secondary legal materials.

The findings indicate that the determination of the tenant as a good-faith party by the panel of judges at the court of first instance was, in principle, appropriate, as the tenant acquired the lease rights without knowledge of any defect in ownership of the disputed object and had applied the principle of due care. However, the panel of judges did not explicitly state the legal basis, jurisprudence, or doctrine as parameters for assessing good faith, as required by Article 50 of Law Number 48 of 2009, thereby rendering the decision potentially classifiable as an insufficient judgment. The study also shows that the appellate panel of judges erred in declaring Defendant II as a good-faith tenant despite the absence of any evidentiary submission during the proceedings. Furthermore, the study finds that the determination of the tenant's good faith has implications for the exclusion of the element of fault in tort claims and for exemption from liability for damages. Nevertheless, the exemption granted to a good-faith tenant should not result in the continued validity of the lease agreement, considering the rights of the lawful owner of the disputed object.

Keywords: good faith; lessee; annulment of deed of gift; tort; lease agreement.

¹ Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.