Pembatalan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa karena Wanprestasi dan Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan
Pengadilan Negeri Nomor 171/Pdt.G/2022/PN.Plk juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 75/Pdt/2023/PT.Plk juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024)
Ari Arsitaningrum, Prof. Dr. Ari Hernawan, S.H., M.Hum.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN SEWA-MENYEWA KARENA WANPRESTASI DAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 171/PDT.G/2022/PN.PLK *JUNCTO* PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 75/PDT/2023/PT.PLK *JUNCTO* PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3059 K/PDT/2024)

Oleh

Ari Arsitaningrum[1] dan Ari Hernawan[2]

INTISARI

Penelitian ini memiliki dua tujuan, yaitu: 1) Untuk mengetahui dan menganalisis tolok ukur majelis hakim dalam mempertimbangkan wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan pada perjanjian sewa-menyewa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 171/Pdt.G/2022/PN.Plk *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 75/Pdt/2023/PT.Plk *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024; dan 2) Untuk mengetahui dan menganalisis notaris dalam memahami dan mengantisipasi klausul-klausul penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian sewa-menyewa.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yang didukung wawancara dengan sifat deskriptif. Data penelitian yang digunakan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari keterangan narasumber dengan metode wawancara langsung. Data sekunder diperoleh dari kajian pustaka terhadap bahan hukum primer maupun sekunder. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan yaitu: 1) Tolok ukur majelis hakim dalam mempertimbangkan wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan pada perjanjian sewa-menyewa berbeda pada setiap tingkat peradilan. Pengadilan Negeri menggunakan tolok ukur keadilan, Pengadilan Tinggi menggunakan tolok ukur kepastian hukum, sedangkan Mahkamah Agung menggunakan tolok ukur keadilan; dan 2) Dalam memahami dan mengantisipasi klausul-klausul penyalahgunaan keadaan pada perjanjian sewa-menyewa, notaris memastikan kehendak bebas para pihak, menjaga keseimbangan hak dan kewajiban, memberikan penyuluhan hukum, memastikan para pihak memahami akibat hukum perjanjian, serta menyarankan perubahan atau menolak klausul yang bertentangan dengan hukum dan kepatutan.

Kata Kunci: wanprestasi, penyalahgunaan keadaan, perjanjian sewa-menyewa, akta notaris, pertimbangan hakim

[1] Mahasiswa, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
[2] Dosen, Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Pembatalan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa karena Wanprestasi dan Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 171/Pdt.G/2022/PN.Plk juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 75/Pdt/2023/PT.Plk juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024)
Ari Arsitaningrum, Prof. Dr. Ari Hernawan, S.H., M.Hum.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

THE CANCELLATION OF A LEASE AGREEMENT DEED DUE TO BREACH OF CONTRACT AND ABUSE OF CIRCUMSTANCES (A STUDY OF DISTRICT COURT DECISION NUMBER 171/PDT.G/2022/PN.PLK JUNCTO HIGH COURT DECISION NUMBER 75/PDT/2023/PT.PLK JUNCTO SUPREME COURT DECISION 3059 K/PDT/2024)

By

Ari Arsitaningrum[1] and Ari Hernawan[2]

ABSTRACT

This study has two objectives, which are: 1) to examine and analyze the benchmarks used by judges in considering breach of contract and abuse of circumstances in a lease agreement deed on District Court Decision Number 171/Pdt.G/2022/PN.Plk juncto High Court Decision Number 75/Pdt/2023/PT.Plk juncto Supreme Court Decision 3059 K/Pdt/2024; and 2) to examine and analyze the role of notaries in understanding and anticipating abuse of circumstances clauses in lease agreements.

The research method used is juridical normative legal research supported by interviews with a descriptive approach. The research data consists of primary and secondary data. Primary data were obtained from information provided by interviewees. Secondary data were obtained through literature studies of primary and secondary legal materials. The collected data were then analyzed qualitatively.

Based on the research findings, it can be concluded that: 1) The standards applied by the judges in assessing breach of contract and abuse of circumstances in lease agreements differ at each level of court. The District Court applied justice as its standard, the High Court applied legal certainty, and the Supreme Court applied justice; and 2) In understanding and anticipating abuse of circumstances clauses in lease agreements, notaries ensure the free will of the parties, maintain a balance between their rights and obligations, provide legal counselling, ensure that the parties understand the legal consequences of the agreement, and recommend amendments to or refuse to include clauses that are contrary to law and propriety.

Keywords: breach of contract, abuse of circumstances, lease agreement, notarial deed, judicial consideration

[1] *Student, Master of Notary, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.*
[2] *Lecturer, Civil Law Department, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.*