

Perjanjian Sewa Menyewa yang Melanggar Asas Hukum Perjanjian (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3059 K/Pdt/2024)

Nadya Puteri Andreza¹, Taufiq El Rahman²

¹Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, E-mail: nadyaputeriandreza@mail.ugm.ac.id

²Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, E-mail: elrahman@mail.ugm.ac.id

Info Artikel

Masuk : 01 Oktober 2025
Diterima : 30 November 2025
Terbit : 29 Desember 2025

Keywords :

Breach of Contract; Legal Protection; Undue Influence; Lease Agreement.

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 applicable contract law, as well as to analyze the legal protection afforded to the lessor in obtaining the third payment installment of rent. The type of this research is mixed methods research (normative-empirical) utilizing primary and secondary legal materials, supplemented by primary data derived from interview with informants in the field. The research is descriptive in nature and analyzed qualitatively. The results of the study 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 results of analyzes, no requirement and indicator 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 his right to the third stage of rent fees realized through the execution of judgments as a compulsory enforcement when the losing party does not voluntary comply the judgement.

Abstrak

Kata kunci:

Penindigan Hukum;
Penyalahgunaan Keadaan;
Perjanjian Sewa Menyewa;
Wanprestasi.

Corresponding Author:

Nadya Puteri Andreza, E-mail:
nadyaputeriandreza@mail.ugm.ac.id

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 hukum perjanjian yang berlaku, serta menganalisis pelindungan hukum bagi pemberi sewa dalam memperoleh pembayaran sewa termin ketiga. Jenis penelitian ini adalah penelitian metode campuran (normatif-empiris) yang menggunakan bahan hukum primer dan sekunder, serta data primer sebagai pendukung melalui hasil wawancara dengan narasumber di lapangan. Adapun sifat dari penelitian ini adalah deskriptif dengan analisis kualitatif. Hasil penelitian

DOI :

10.24843/AC.2025.v10.i03.p4

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

1. Pendahuluan

Perjanjian diartikan sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Sepakat didefinisikan Badrulzaman sebagai suatu pernyataan kehendak yang disetujui oleh para pihak pihak yang mengadakan perjanjian, dimana pihak yang menawarkan disebut *offerte* dan pihak yang menerima tawaran disebut *acceptatie*.¹

Suatu perjanjian dianggap sah apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian yang terdiri dari kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Selain memperhatikan syarat sahnya, perjanjian juga harus berlandaskan pada asas-asas hukum perjanjian sebagai pedoman bagi para pihak dalam membuat suatu perjanjian.² Pada dasarnya sepakat yang dikehendaki dalam perjanjian adalah sepakat yang bulat, tidak cacat, dan diberikan secara bebas.³ Kesepakatan dapat dianggap cacat apabila di dalamnya terdapat kekhilafan, paksaan, atau penipuan sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata). Seiring dengan perkembangan hukum perdata dalam praktik peradilan, maka dikenal pula bentuk cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan.⁴ Hal ini merupakan salah satu perluasan dari *power of equity* pengadilan untuk mengintervensi suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat ketidakseimbangan posisi para pihak. Perjanjian yang dibuat dengan adanya penyalahgunaan keadaan memiliki

¹ Ni Putu Dyah Ayu Karina Prabandari and Anak Agung Gede Duwira Hadi Santosa, "Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 112/Pdt.G/2016/PN Gin)," *Acta Comitas* 9, no. 01 (2024): 1-16, DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2024.v09.i01.p1>.

² Ghea Kiranti M Shalihah, Max Sepang, and Josina E. Londa, "Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian," *Lex Privatum* 10, no. 2 (2022): 1-13, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/40380>.

³ Bernadeta Resti Nurhayati, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian," *Jurnal Komunikasi Hukum* 5, no. 1 (2019): 1-10, DOI: <https://doi.org/https://doi.org/10.23887/jkh.v5i1.16752>.

⁴ Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016). h. 7

implikasi dapat dibatalkannya perjanjian tersebut, hal ini disebabkan karena tidak terpenuhinya salah satu syarat sah perjanjian yakni kesepakatan.⁵ Selain pemasalahan cacat kehendak, tidak menutup kemungkinan dalam pelaksanaan perjanjian dapat terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak. Wanprestasi merupakan kondisi dimana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya.⁶ Permasalahan hukum seperti wanprestasi ataupun penyalahgunaan keadaan dapat saja terjadi di dalam hubungan hukum, sehingga dibutuhkan suatu pelindungan hukum yang dapat melindungi kepentingan para pihak.

Hubungan hukum yang dibahas pada penelitian ini adalah mengenai sewa menyewa. Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata, sewa menyewa berarti suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak terakhir tersebut. Perjanjian sewa menyewa dalam putusan ini terjadi di Kota Palangkaraya antara H. Bachtiar Rahman selaku pemberi sewa, dan PT. Sembilan Tiga Perdana sebagai penyewa dengan ketentuan tanah yang menjadi objek sewa digunakan untuk usaha pelabuhan. Hubungan hukum tersebut disepakati untuk dilakukan selama 11 tahun, terhitung sejak 30 September 2019 dan telah di konstantir ke dalam Akta perjanjian sewa menyewa notariil.⁷ Akta tersebut merupakan akta autentik yang dianggap sebagai alat bukti sempurna.⁸ Salah satu hal yang diatur dalam akta tersebut adalah mengenai pembayaran uang sewa yang terdapat pada Pasal 2 ayat (1) perjanjian. Berdasarkan Pasal tersebut maka disepakati pembayaran sewa dilakukan dengan 4 termin, namun pada praktiknya pembayaran pertama dan kedua berjalan dengan lancar, akan tetapi tidak dengan pembayaran sewa termin ketiga. Dengan demikian, pemberi sewa berpendapat bahwa penyewa telah wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran sewa tahap ketiga sehingga telah melanggar ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf (c) perjanjian yang berbunyi "Pembayaran Ketiga atas sewa tahun Ketiga (3) sampai dengan tahun Keenam (6) sebesar Rp. 666.666.667 (enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) akan dilakukan oleh pihak kedua setelah pihak pertama selesai melakukan pengerukan tanah (*cut and fill*) atas objek sewa dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak tanggal akta ini yang dibuktikan dengan berita acara pengerukan yang ditandatangani oleh para pihak". Pembayaran uang sewa termin ketiga tidak dilakukan oleh penyewa serta ia juga mengambil alih kewajiban pengerukan, dan mengalihkan uang sewa tahap ketiga tersebut sebagai biaya pelunasan pengerukan objek sewa yang dibayarkan langsung kepada kontraktor. Penyewa berpendapat bahwa hal itu dilakukannya atas sepengetahuan dan sepersetujuan dari pemberi sewa, namun berdasarkan fakta hukum tidak terdapat *addendum* mengenai hal tersebut. Tindakan pengambilalihan tugas pengerukan tanah dilakukan penyewa karena pemberi sewa terlebih dahulu tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengerukan dalam jangka waktu yang

⁵ Sharon Clarins, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia," *Dharmasisya Jurnal Program Magister Hukum FHUI* 1, no. 4 (2022): 2143–2158, <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya/vol2/iss2/1>.

⁶ Hasim Purba, *Hukum Perikatan & Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2023). h. 9

⁷ Pengadilan Negeri Palangkaraya, Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 171/Pdt.G/2022/PN PLK (2022).

⁸ Triveni Chrisna Dwipayani and Nyoman Satyayudha Dananjaya, "Penafsiran Makna Alat Bukti Sempurna Akta Notaris Dalam Sudut Pandang Pembuktian," *Acta Comitas* 10, no. 01 (2025): 44–57, DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2025.v10.i01.p4>.

disepakati, yakni 60 hari sejak ditandatanganinya perjanjian. Keterlambatan pengerukan tanah tersebut berdampak pada tertundanya pemanfaatan lahan untuk usaha pelabuhan.

Selain wanprestasi, juga terdapat dugaan penyalahgunaan keadaan di dalam hubungan hukum sewa menyewa tersebut. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 7 ayat (2) dan (3) perjanjian yang dianggap oleh pemberi sewa tidak seimbang dan lebih menguntungkan pihak penyewa. Pasal 5 ayat (2) mengatur tentang opsi beli, apabila penyewa ingin menggunakan opsi beli itu, maka pemberi sewa wajib mengalihkan tanah tersebut kepada penyewa dan seluruh biaya sewa yang telah dibayar akan diperhitungkan sebagai bagian dari harga beli. Sementara itu, Pasal 7 ayat (2) dan (3) mengenai pengakhiran perjanjian, dengan ketentuan apabila perbuatan pemberi sewa berupa (wanprestasi, dinyatakan pailit, atau melakukan perbuatan yang diancam 5 tahun penjara) menyebabkan perjanjian berakhir maka pemberi sewa harus mengembalikan seluruh uang sewa yang telah diterimanya dan membayar denda sebesar 200% dari nilai total harga sewa menyewa atas sisa jangka waktu sewa menyewa yang diakhiri, sementara jika hal itu disebabkan oleh penyewa maka konsekuensinya hanya berupa uang sewa yang dianggap hangus.⁹

Atas dasar dugaan wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh penyewa, maka pemberi sewa mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Palangkaraya. Kasus ini telah diadili dalam tiga tingkat peradilan, yakni tingkat pertama, banding, dan kasasi. Menurut Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 171/Pdt.G/2022/PN PLK, tergugat selaku penyewa telah melakukan wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan, sehingga Majelis Hakim menghukumnya untuk membayar uang sewa tahap ketiga kepada penggugat. Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim beranggapan bahwa ketentuan Pasal 7 ayat (2) dan (3) perjanjian telah melanggar asas-asas hukum perjanjian, yaitu asas persamaan hukum, asas kepatutan, dan asas keseimbangan. Disisi lain, Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 75/PDT/2023/PT PLK mengatakan bahwa penggugat selaku pemberi sewa telah melakukan wanprestasi, kemudian tidak ditemukan adanya fakta yang menunjukkan telah terjadi penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim Tingkat Banding perjanjian sewa menyewa itu sah dan mengikat, serta membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 171/Pdt.G/2022/PN PLK.¹⁰ Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa pemberi sewa yang terlebih dahulu wanprestasi dengan tidak melakukan pengerukan terhadap lahan yang menjadi objek sewa dalam jangka waktu yang telah ditentukan, serta tidak terdapat fakta adanya keadaan darurat, atau ketergantungan pemberi sewa terhadap penyewa, atau adanya keadaan tidak dapat berpikir panjang, atau keadaan abnormal, atau kurangnya pengalaman sehingga menyebabkan pemberi sewa tergerak untuk melakukan suatu hubungan hukum sewa menyewa. Amar dan pertimbangan hakim pada tingkat banding ini berbeda dengan putusan hakim pada tingkat kasasi. Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 3059 K/Pdt/2024 berkesimpulan bahwa pada kasus ini wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan dilakukan oleh penyewa, sehingga hakim menghukumnya untuk melakukan

⁹ Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 (2024).

¹⁰ Pengadilan Tinggi Palangkaraya, Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 75/PDT/2023/PT PLK (2023).

pembayaran ketiga atas objek sewa, membatalkan perjanjian sewa menyewa tersebut, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 75/PDT/2023/PT PLK. Menurut Hakim Agung, ketentuan pada perjanjian sewa menyewa tersebut juga tidak sesuai dengan asas persamaan hukum dan asas kepatutan.¹¹

Perbedaan pendapat hakim dalam penyelesaian kasus ini menjadi menarik untuk diteliti, berdasarkan pemaparan di atas maka penulis meneliti lebih lanjut mengenai "Perjanjian Sewa Menyewa Yang Melanggar Asas Hukum Perjanjian (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024)". Adapun rumusan yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah 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 telah sesuai dengan hukum perjanjian yang berlaku? Bagaimana pelindungan hukum bagi pemberi sewa dalam mendapatkan pembayaran sewa termin ketiga? Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya, Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya, dan Putusan Mahkamah Agung tersebut dengan hukum perjanjian yang berlaku, serta analisis pelindungan hukum bagi pemberi sewa dalam memperoleh pembayaran sewa termin ketiga.

Berdasarkan penelusuran kepustakaan belum ditemukan adanya kepenulisan hukum lainnya yang mengangkat topik dan judul yang sama persis dengan penelitian yang penulis lakukan, namun terdapat dua penelitian yang memiliki relevansi dengan konteks penelitian ini. Penulisan hukum pertama dilakukan oleh Rezaldy, dengan judul "Tinjauan Yuridis Pelindungan Hukum Terhadap Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kapal untuk Pengangkutan Barang (Studi Kasus: Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Sel, Jo. Putusan Nomor: 466/PDT/2020/PT DKI, Jo. Putusan Nomor: 1116 K/Pdt/2023)".¹² Penelitian tersebut dan penelitian yang penulis lakukan memiliki perbedaan pada jenis objek sewa menyewanya dan fokus penelitian. Penelitian pertama mengkaji pelindungan hukum bagi penyewa, sedangkan pada penelitian penulis yang dikaji adalah pelindungan hukum bagi pemberi sewa. Penelitian kedua berjudul "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Batal Demi Hukum Akibat Adanya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 32/Pdt.G/2017/PN.Amp" ditulis oleh Rossita Meylinda.¹³ Keduanya memiliki perbedaan yang terletak pada jenis syarat sah perjanjiannya. Perjanjian sewa menyewa dalam penelitian yang dilakukan oleh Rossita Meylinda diduga tidak memenuhi syarat objektif, sedangkan sewa menyewa pada penelitian penulis diduga tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian. Penelitian yang penulis lakukan juga lebih komprehensif dengan menganalisis putusan dari tingkat pertama, banding, hingga kasasi. Berdasarkan latarbelakang tersebut, maka disusun penelitian

¹¹ Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 (2024).

¹² Rezaldy, "Tinjauan Yuridis Pelindungan Hukum Terhadap Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kapal Untuk Pengangkutan Barang (Studi Kasus: Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Sel, Jo. Putusan Nomor: 466/PDT/2020/PT DKI, Jo. Putusan Nomor: 1116 K/Pdt/2023)" (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2024), h.9.

¹³ Rossita Meylinda, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Yang Batal Demi Hukum Akibat Adanya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 32/Pdt.G/2017/PN.Amp," *Indonesian Notary* 3, no. 1 (2021): 1-30, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/36>.

yang berjudul “**Perjanjian Sewa Menyewa yang Melanggar Asas Hukum Perjanjian (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3059 K/Pdt/2024)**”.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian metode campuran (normatif-empiris) yang bersifat deskriptif dimana penulis berusaha untuk mengumpulkan informasi dan data aktual secara rinci, cermat, dan kemudian mengidentifikasi permasalahan-permasalahan yang ada.¹⁴ Penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder, serta data primer sebagai pendukung yang diperoleh melalui wawancara dengan narasumber di lapangan. Seluruh data yang terkumpul selanjutnya dianalisis secara kualitatif melalui kategorisasi berdasarkan permasalahan yang diteliti.¹⁵

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. 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 hukum perjanjian

Putusan-putusan dalam penelitian ini membahas mengenai perjanjian sewa menyewa tanah H. Bachtiar Rachman (*in casu* penggugat) selaku pihak yang menyewakan (pemberi sewa) dan PT. Sembilan Tiga Perdana (*in casu* tergugat) sebagai pihak penyewa. Hubungan hukum tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 17 tertanggal 14 Oktober 2019. Sewa menyewa ini dilakukan selama 11 tahun yang dimulai pada tanggal 30 September 2019 dengan objek sewa berupa 6 bidang tanah atas nama H. Bachtiar Rachman yang diperuntukkan sebagai pelabuhan sebagaimana ketentuan pada Pasal 3 ayat (1) perjanjian. Yahya Harahap mendefinisikan sewa menyewa sebagai suatu persetujuan antara pemberi sewa dan penyewa untuk menyerahkan barang sewa agar dapat dinikmati oleh penyewa sepenuhnya.¹⁶ Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya sehingga para pihak harus tunduk padanya sebagaimana telah ditentukan di dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Pada pelaksanaannya, perjanjian itu di duga telah dilanggar oleh salah satu pihak sehingga dalam perkara ini penggugat (pemberi sewa) dan tergugat (penyewa) saling mendalilkan telah terjadi wanprestasi oleh lawan perjanjiannya.

Sewa menyewa sebagai perjanjian timbal balik telah menghendaki hak dan kewajiban para pihaknya untuk saling berhadapan.¹⁷ Salah satu kewajiban pihak yang

¹⁴ Suteki and Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, Dan Praktik)*, (Depok: Rajawali Pers, 2022). h.133

¹⁵ Maria SW Sumardjono, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2019). h.36.

¹⁶ Syafa Nissa Amanda, “Definisi Gangguan Terhadap Objek Sewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa,” *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (JIHHP)* 4, no. 5 (2024): 1367-1376, DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5>.

¹⁷ Debora da Costa, “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah,” *Lex et Societas* 7, no. 2 (2016): 23-30, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietas/article/view/11419>.

menyewakan berdasarkan Pasal 1550 KUH Perdata adalah menyerahkan objek sewa kepada penyewa, sehingga dengan penyerahan ini pemberi sewa dapat memperoleh pembayaran sewa. Disatu sisi pihak penyewa juga berkewajiban untuk melakukan pembayaran sewa kepada pemberi sewa sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1560 KUH Perdata. Selain itu, para pihak juga diberikan kebebasan untuk merumuskan segala ketentuan yang berkaitan dengan perjanjiannya ke dalam sebuah akta. Salah satu kewajiban pemberi sewa yang diatur dalam akta tersebut adalah mengeruk objek sewa, sementara penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewa termin ketiga apabila tanah yang menjadi objek sewa sudah selesai dikeruk oleh pihak yang menyewakan tanah. Hal ini telah ditentukan di dalam Pasal 2 ayat (1) huruf (c) perjanjian sewa menyewa. Pada pelaksanaannya, penggugat mendalilkan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak membayar uang sewa tahap ketiga sehingga telah melanggar ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf (c) perjanjian. Penggugat juga menegaskan dirinya telah memenuhi kewajiban untuk mengeruk objek sewa sehingga dirinya berhak atas pembayaran uang sewa tahap ketiga.

Sebaliknya, tergugat membantah tuduhan tersebut dan menyatakan penggugat yang telah mengingkari perjanjian karena tidak melakukan pengerukan dalam jangka waktu yang disepakati. Menurut keterangan tergugat, pengerukan tersebut tidak dilakukan oleh penggugat dengan alasan keterbatasan dana, sehingga tergugat mengambil alih tugas pengerukan tersebut dan mengalihkan uang sewa tahap ketiga sebagai pembayaran biaya pengerukan kepada pihak ketiga. Oleh karena itu, tergugat berpendapat bahwa kewajiban pembayaran uang sewa tahap ketiga belum ada hingga penggugat memenuhi kewajibannya terlebih dahulu untuk menyelesaikan pengerukan objek sewa.

Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya disebabkan oleh adanya kesalahan baik kelalaian ataupun kesengajaan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepaktnya dalam perjanjian.¹⁸ Adapun bentuk-bentuk wanprestasi antara lain sebagai berikut:¹⁹

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- b. Melaksanakan prestasi namun tidak sebagaimana mestinya
- c. Terlambat dalam memenuhi prestasi
- d. Melakukan sesuatu yang dilarang oleh perjanjian

Dengan kata lain, wanprestasi mencakup segala bentuk pelanggaran terhadap kewajiban dalam perjanjian, baik karena kelalaian, keterlambatan, atau tindakan yang bertentangan dengan kesepakatan.²⁰

¹⁸ Hasim Purba, *Hukum Perikatan & Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2023). h.9

¹⁹ Sandrina Hertanto and Gunawan Djajaputra, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli," *UNES LAW REVIEW* 6, no. 4 (2024): 10368-10380, DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>.

²⁰ Kristiane Paendong and Herts Taunaumang, "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata," *Lex Privatum* 10, no. 3 (2022): 1-7, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/41642>.

Terdapat dua perbedaan pertimbangan Hukum Majelis Hakim mengenai pihak yang telah melakukan wanprestasi dalam perkara ini. Pengadilan Negeri Palangkaraya dan Mahkamah Agung berpendapat bahwa tergugat selaku penyewa telah melakukan wanprestasi sehingga dihukum untuk membayar sewa termin ketiga sejumlah Rp666.666.667,00 (enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) kepada penggugat, dan Majelis Hakim juga membatalkan perjanjian sewa menyewa tersebut atas permohonan dari penggugat. Hal ini didasarkan karena penggugat dapat membuktikan dirinya telah mengeruk objek sewa dengan bukti berupa Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) pengerukan antara penggugat dan pihak penggeruk, sehingga tindakan tergugat yang tidak membayar uang sewa merupakan suatu pengingkaran terhadap Pasal 2 ayat (1) huruf (c).

Sementara Pengadilan Tinggi Palangkaraya berpandangan lain, bahwa penggugat sebagai pemberi sewa yang terlebih dahulu melakukan wanprestasi karena tidak mengeruk objek sewa hingga selesai. Berdasarkan asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* yang memberikan hak kepada salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik untuk menangguhkan pelaksanaan kewajibannya manakala lawan perjanjiannya terlebih dahulu belum atau tidak memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan.²¹ Asas ini dapat diterapkan dalam perjanjian timbal balik (seperti sewa menyewa) sebagai salah satu bentuk tangkisan atas tuduhan adanya wanprestasi dimana mana pihak penuntut pemenuhan prestasi terlebih tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati.²² Dengan kata lain, tindakan tergugat untuk tidak membayar uang sewa termin ketiga tidak dapat dimintai pertanggungjawaban jika penggugat terbukti telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu. Disisi lain, asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* tidak dapat digunakan apabila pihak penyangkal masih tetap menerima manfaat dari perjanjiannya meskipun lawan perjanjiannya diduga telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu. Dalam konteks seperti ini, penyangkal tidak lagi memiliki dasar hukum yang kuat untuk menolak pelaksanaan kewajibannya.

Berdasarkan fakta-fakta di persidangan, maka terungkaplah fakta hukum bahwasanya tanah yang menjadi objek sewa sudah dikeruk namun kedua belah pihak saling berpendapat dirinya yang sudah mengeruk tanah tersebut. Menurut Annastacia Tyas Endah Etty Nuraeni dalam wawancara yang dilakukan di Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada tanggal 14 Agustus 2025, fakta hukum merupakan fakta yang dijadikan sebagai dasar perimbangan oleh Hakim dalam memutus perkara di persidangan. Berdasarkan fakta hukum maka tanah yang menjadi objek sewa sudah dikeruk, akan tetapi para pihak (penggugat dan tergugat) saling berpendapat dirinya yang telah mengeruk tanah tersebut. Penggugat menguatkan dalilnya dengan menghadirkan bukti berupa SPK pengerukan antara dirinya dengan pihak penggeruk yang mana bukti tersebut tidak dibantah keberadaannya oleh tergugat. Disisi lain, tergugat dalam pembelaannya di persidangan menghadirkan bukti berupa beberapa

²¹ Nida Urrizqiyah, "Analisis Penerapan Prinsip *Exceptio Non Adimpleti Contractus* Dalam Penolakan Klaim Asuransi Jiwa: Studi Kasus Putusan No. 628 PDT.G/2019/PN.JKT.BRT," *Jurnal Hukum Mimbar Justitia (JHM)* 11, no. 1 (2025): 167-179, DOI: <https://doi.org/https://doi.org/10.35194/jhm.v11i1.5105>.

²² Elisatris Gultom, Joshua Alexander, and Nadela Angelina, "Efektivitas Implementasi Ajaran *Exceptio Non Adimpleti Contractus* Berdasarkan Dinamika Hukum Berdasarkan Konduktor Putusan 747/PDT.G/2019/PN JKT.UTR," *Causa: Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 8, no. 12 (2024): 1-9, DOI: <https://doi.org/10.3783/causa.v8i12.8038>.

fotokopi dari fotokopi kuitansi pelunasan biaya pengerukan tanah kepada pihak ketiga, dan keterangan dari satu orang saksi yang mana bukti-bukti tersebut telah dikesampingkan oleh Majelis Hakim. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata, kedudukan alat bukti yang dihadirkan oleh penggugat yang lebih kuat sehingga penggugat dapat membuktikan dalilnya bahwa telah melakukan pengerukan objek sewa dan berhak memperoleh uang sewa tahap ketiga yang telah diperjanjikan.

Tindakan tergugat yang tidak membayar uang sewa tersebut dapat dianggap wanprestasi dengan mempertimbangkan unsur-unsur berikut:²³

- 1) Adanya perjanjian yang sah
Suatu perjanjian dapat dikatakan sah bila telah memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
 - a. Syarat pertama adalah kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya, yang dalam perjanjian sewa menyewa ini merupakan suatu kesepakatan antara pemberi sewa dengan penyewa yang mana kesepakatan ini timbul atas kehendak kedua belah pihak tanpa adanya paksaan, kekeliruan, maupun penipuan. Kesepakatan ini umumnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak sehingga para pihak berhak untuk menentukan hal-hal yang ingin diatur dalam perjanjian mereka.²⁴
 - b. Syarat kedua adalah cakap untuk membuat perjanjian. Jika dikaitkan dengan kasus ini para pihak yang sudah berjanji adalah pihak yang cakap karena pemberi sewa adalah orang yang sudah berusia di atas 21 tahun serta bukan termasuk orang-orang yang tidak cakap menurut Undang-Undang. Sedangkan pihak penyewa merupakan badan hukum berupa Perseroan Terbatas dan diwakili oleh pihak yang memiliki kewenangan yang sah dan cakap.
 - c. Syarat ketiga yaitu suatu hal tertentu. Di dalam kasus ini, mengenai syarat sah perjanjian ketiga tentu merujuk pada objek perjanjian atau pokok persoalan yang diperjanjikan.²⁵ Adapun yang menjadi objek perjanjian disini adalah 6 bidang tanah milik H. Bachtiar Rahman yang disewakan kepada PT. Sembilan Tiga Perdana selama 11 tahun terhitung sejak 30 September 2019. Harga sewa pertahunnya adalah sebesar Rp. 166.666.666,67 yang mana pembayaran sewa tersebut dilakukan dalam 4 (empat) termin yaitu:
 - i. Pembayaran pertama atas sewa tahun pertama pada 18 September 2019
 - ii. Pembayaran kedua atas sewa tahun kedua pada 14 Oktober 2019
 - iii. Pembayaran ketiga atas sewa tahun ketiga sampai dengan tahun keenam dilakukan setelah pemberi sewa selesai melakukan pengurukan tanah (*cut and fill*) atas objek sewa dalam kurun waktu 60 hari sejak tanggal akta ini yang dibuktikan dengan berita acara pengerukan yang ditandatangani oleh para pihak

²³ Utsman Anhar, "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Pembayaran Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Peralatan Entertainment Blass Group Yogyakarta" (Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2024), h.62-90.

²⁴ A A Ratih Saraswati and Pande Yogantara S, "Peran Notaris Dalam Menentukan Jangka Waktu Sewa-Menyewa Tanah Terhadap Warga Negara Asing," *Acta Comitas* 06, no. 02 (2021): 438-449, DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p17>.

²⁵ Lompo Egia Nuansa Pinem, Ketut Sari Adryani, and Muhammad Jodi Setianto, "Keabsahan Perjanjian Arisan Online Ditinjau Dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Komunitas Yustisia* 5, no. 3 (2022): 47-63, DOI: 10.23887/jatayu.v5i3.51869.

- iv. Pembayaran keempat atas sewa tahun ketujuh sampai tahun kesebelas dibayarkan selambat-lambatnya pada tahun ketujuh.
- d. Syarat sah perjanjian yang keempat adalah sebab yang halal, apabila dikaitkan dengan kasus ini maka perjanjian sewa menyewa antara para pihak dibuat dengan sebab yang halal karena tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.²⁶

Keempat syarat sah perjanjian telah terpenuhi sehingga dalam perkara ini sudah terdapat perjanjian sewa menyewa yang sah.

- 2) Adanya kesalahan baik karena kelalaian atau kesengajaan

Adanya kesalahan debitur baik itu berupa kelalaian atau kesengajaan dapat menjadi salah satu unsur terjadinya wanprestasi.²⁷ Kesalahan ini dapat terjadi karena kelalaian maupun kesengajaan. Berdasarkan proses pembuktian, kesalahan itu ada karena penggugat telah mengeruk objek sewa namun tidak mendapat pembayaran sewa tahap ketiga dari tergugat.

- 3) Adanya kerugian

Pada perkara ini, penggugat telah memberikan kenikmatan atas tanah yang menjadi objek sewa kepada tergugat, akan tetapi tergugat tidak membayar uang sewa termin ketiga sehingga mengakibatkan pemberi sewa mengalami kerugian materil. Adapun kerugian tersebut berjumlah Rp. 666.666.667 karena pembayaran termin ketiga ini mencakup biaya sewa periode tahun ketiga hingga keenam.

Seluruh unsur telah terpenuhi, sehingga disimpulkan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dan harus bertanggung jawab atas perbuatannya. Pihak yang terbukti melakukan wanprestasi dapat dituntut berupa:²⁸

1. Pemenuhan kewajiban, pihak yang dirugikan hanya meminta pihak yang melakukan wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya yang belum dilaksanakan atau dilaksanakan tetapi belum sepenuhnya.
2. Pemenuhan kewajiban dengan ganti kerugian, hampir selaras dengan sanksi yang pertama tetapi pada sanksi ini pihak yang dirugikan tidak hanya meminta untuk dipenuhinya kewajiban tetapi juga disertai adanya ganti rugi yang diakibatkan dari belum dipenuhi atau pemenuhan yang belum sempurna atas kewajibannya.
3. Pembatalan perjanjian, apabila pemenuhan tidak dapat lagi dilakukan maka pihak yang dirugikan dapat menuntut untuk membatalkan perjanjian tersebut.
4. Pembatalan perjanjian dengan ganti kerugian, pihak yang mengalami kerugian yang ditimbulkan akibat wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian serta ganti rugi sesuai dengan kerugian yang dialaminya.

²⁶ Ayesha Haiqa Nurlette, Sufirman Rahman, and Ahyuni Yunus, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Kosmetik Secara Online," *Journal of Lex Generalis (JLG)* 2, no. 3 (2021): 1516–1528, <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/458/517>.

²⁷ Armando Rosario Gabriel Pandeinuwu, Victor D. Kasenda, and Merry Elisabeth Kalalo, "Tinjauan Hukum Mengenai Wanprestasi Terhadap Perjanjian Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah Dan Penggarap," *Lex Privatum* 13, no. 3 (2024): 1–10, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/54830>. h.2

²⁸ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Depok: Rajawali Pers, 2020). h. 75

Di dalam akta perjanjian sewa menyewa para pihak telah menyepakati suatu akibat hukum bila terjadi wanprestasi sebagaimana tercantum di dalam Pasal 7 perjanjian sewa menyewa yang menyebutkan bahwa perjanjian dapat berakhir apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Penggugat sebagai pemberi sewa telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Palangkaraya dengan tuntutan yang diantaranya adalah menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi, menghukum tergugat untuk membayar uang sewa tahap ketiga, membatalkan perjanjian sewa menyewa, dan menghukum tergugat untuk mengosongkan objek sewa. Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya dan Mahkamah Agung sudah mengabulkan gugatan tersebut. Penggugat terbukti telah melaksanakan prestasinya sebagaimana Pasal 2 ayat 1 huruf (c) Perjanjian Sewa Menyewa, disisi lain Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa telah melaksanakan kontra prestasi yaitu melakukan pembayaran tahap ketiga. Pasal 1238 KUH Perdata mengatakan bahwa seseorang dianggap wanprestasi apabila lalai dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah dibuat. Dengan demikian, Putusan Pengadilan Negeri Palangkarya dan Mahkamah Agung mengenai wanprestasi dalam perkara ini telah sesuai dengan hukum perjanjian yang berlaku karena berdasarkan fakta hukum telah terbukti bahwa tergugat melakukan wanprestasi dan seluruh unsur yang menunjukkan adanya wanprestasi juga terpenuhi.

Selain mengenai wanprestasi, putusan-putusan dalam penelitian ini juga membahas mengenai dugaan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh tergugat selaku penyewa. Penyalahgunaan keadaan dalam bahasa Belanda disebut *misbruik van omstandigheden* yang dimaknai sebagai suatu keadaan untuk menyalahgunakan keadaan darurat, ketergantungan (ketidakberdayaan), keadaan psikologis yang tidak sehat, atau ketidakberpengalaman orang lain dalam mengerjakan perbuatan hukum yang merugikan dirinya.²⁹ Dua unsur utama dalam penyalahgunaan keadaan, yakni:³⁰

- 1) Menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak
- 2) Menyalahgunakan keadaan atau kesempatan. Penyalahgunaan kesempatan terjadi dalam hal salah satu pihak yang mengadakan perjanjian memiliki keunggulan dibandingkan pihak lainnya.

Dalam perkembangannya terdapat dua jenis penyalahgunaan keadaan menurut Van Dunne, yakni penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis dan psikologis/kejiwaan. Penyalahgunaan keunggulan ekonomis terjadi jika salah satu pihak mempunyai posisi dominan secara ekonomi, kemudian memanfaatkan keunggulan tersebut untuk memaksakan pihak lain menyepakati perjanjian.³¹ Sementara penyalahgunaan keunggulan kejiwaan terjadi (1) apabila salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif pihak lain, seperti hubungan kepercayaan yang istimewa antara orang tua dan anak, suami dan isteri, advokat dan klien dan sebagainya; dan (2) apabila salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lain, seperti

²⁹ Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016). h. 7

³⁰ Nabiyla Risfa Izzati, *Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) Dalam Perjanjian Kerja: Karakteristik, Mekanisme Penyelesaian, Dan Pencegahan*, (Sleman: Kanisius, 2021). h. 65

³¹ Bagas Febrianto and Akhmad Budi Cahyono, "Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Perkara Jual Beli Dengan Surat Di Bawah Tangan (Studi Kasus: Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn Dan Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn)," *Lex Patrimonium* 2, no. 2 (2023): 1-16, <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol2/iss2/5>.

adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, kecerobohan, kurang berpengetahuan, kondisi fisik yang tidak sehat, dan lain-lain.³² Van Dunne berpendapat bahwa penyalahgunaan keadaan berhubungan dengan terjadinya kesepakatan, dimana pernyataan kehendak disalahgunakan oleh satu atau pihak sehingga kata "sepakat" yang dilahirkan tidak lagi menjadi bebas.³³ Keterikatan antara penyalahgunaan keadaan dengan syarat subjektif perjanjian yakni kesepakatan menjadi salah satu alasan doktrin ini dikategorikan sebagai cacat kehendak. Sederhananya, cacat kehendak dapat diartikan sebagai ketidaksempurnaan suatu kesepakatan dalam perjanjian dimana kata sepakat yang dihasilkan bukan berdasarkan kehendak bebas masing-masing pihak. Dengan dimasukkannya penyalahgunaan keadaan sebagai bagian dari cacat kehendak, maka perjanjian yang dibuat karena adanya unsur penyalahgunaan keadaan di dalamnya dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang mengalami kerugian.³⁴

Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya (selanjutnya disebut PN Palangkaraya) dan Mahkamah Agung (MA) dalam pertimbangan hukumnya mengatakan bahwa tergugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan berupa penyalahgunaan keunggulan ekonomis. Hal ini didasarkan adanya Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) yang berisikan pernyataan penyerahan dua bidang tanah diluar objek sewa dari penggugat kepada tergugat. SPPT itu kemudian dikaitkan oleh Majelis Hakim dengan ketentuan pada Pasal 5 perjanjian yaitu apabila penyewa ingin menggunakan opsi beli itu, maka pemberi sewa wajib mengalihkan tanah tersebut kepada penyewa dan seluruh biaya sewa yang telah dibayar akan diperhitungkan sebagai bagian dari harga beli. Hal yang demikian menurut Majelis Hakim adalah suatu paksaan dari tergugat kepada penggugat untuk menyepakati isi perjanjian. Selain itu, juga terdapat pertimbangan mengenai Pasal 7 ayat (2) dan (3) tentang pengakhiran perjanjian dengan ketentuan bahwa bila perjanjian sewa menyewa itu berakhir akibat perbuatan pemberi sewa maka konsekuensinya adalah uang sewa yang telah diterimanya harus dikembalikan dan membayar denda 200% dari nilai total harga sewa menyewa atas sisa jangka waktu sewa menyewa yang diakhiri. Menurut PN Palangkaraya dan MA ketentuan tersebut telah melanggar asas-asas hukum perjanjian, yakni asas persamaan hukum, asas keseimbangan, dan asas kepatutan.

Sementara menurut Hakim Pengadilan Tinggi Palangkaraya (PT Palangkaraya), tidak ditemukan fakta yang mengindikasi adanya keadaan darurat, ketergantungan, keadaan tidak dapat berpikir panjang, kondisi abnormal, atau kurangnya pengalaman dari penggugat yang mendorongnya untuk mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa dengan tergugat. Di dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa denda sebesar 200% (dua ratus persen) adalah suatu jumlah yang tidak adil sehingga dengan kewenangan deskresinya Hakim akan menentukan jumlah persentasi denda yang memenuhi asas keseimbangan di dalam perkara ini adalah 100% (seratus persen) dari uang sewa sisa waktu selama 5 (lima) tahun, sehingga berjumlah Rp.833.333.333,00 (delapan ratus juta tiga ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh

³² *Ibid.*

³³ Hanifah Nuraini et al., "Paradigma Interpretatif Konsep Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Pada Perjanjian Kredit Perbankan," *Refleksi Hukum* 4, no. 2 (2020): 259-280, DOI: <https://doi.org/10.24246/jrh.2020.v4.i2.p259-280>.

³⁴ Heris Suhendar et al., "Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Kajian Putusan Nomor : 3550 K/Pdt/2021," *Jurnal Yudisial* 16, no. 2 (2023): 250-268, DOI: <https://doi.org/10.29123/jy/v16i2.628>.

tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah). Menurut Hakim Banding, jika terjadi ketidakseimbangan dalam isi perjanjian yang disebabkan oleh kelalaian salah satu pihak dalam mempelajari isi perjanjian, maka para pihak dapat secara konsensual melakukan perubahan terhadap klausul-klausul tersebut. Alternatifnya, ketidakseimbangan tersebut dapat diselesaikan melalui proses peradilan, di mana hakim akan mengevaluasi dan mengambil putusan untuk memulihkan keseimbangan perjanjian berdasarkan perkara yang diajukan. Dengan demikian, perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak dengan alasan yang bersifat subjektif.

Untuk membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan, Van Dunne mensyaratkan dua hal yang harus dipenuhi:

- a. Salah satu pihak mempunyai keunggulan ekonomi terhadap pihak lain sehingga pihak yang posisinya lebih lemah menjadi bergantung kepada pihak yang lebih kuat.³⁵ Posisi tawar yang lemah biasanya membuat seseorang terdorong untuk menerima seluruh isi perjanjian.³⁶ Syarat pertama tidak terpenuhi karena tidak adanya bukti yang menunjukkan bahwa tergugat (penyewa) secara ekonomis lebih unggul daripada penggugat (pemberi sewa), mengingat bahwa objek sewa merupakan 6 (enam) bidang tanah milik penggugat yang nyatanya itu bukanlah suatu hal yang sedikit. Kemudian juga tidak ditemukannya bukti yang mengarah pada ketergantungan finansial antara penggugat dan tergugat pada kasus ini.
- b. Syarat kedua adalah adanya pihak yang terpaksa mengadakan perjanjian. Syarat ini juga tidak terpenuhi karena penggugat sebagai pihak yang menyewakan tanah pada saat pembuatan perjanjian masih memiliki kebebasan untuk menyetujui atau menolak perjanjian berdasarkan kehendak bebasnya.

Sementara menurut Nieuwenhuis ada empat syarat yang harus dipenuhi:³⁷

- 1) Keadaan istimewa, seperti keadaan darurat, ketergantungan, kecerobohan, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman. Mengenai syarat pertama yakni adanya keadaan istimewa, agar salah satu pihak dianggap telah melakukan penyalahgunaan keadaan maka pihak tersebut harus memiliki keunggulan komparatif atas pihak lain, baik dalam aspek ekonomi maupun kekuasaan.³⁸ Pada perkara ini syarat pertama tidak terpenuhi karena tidak terdapat bukti yang mengindikasi adanya keadaan darurat, ketergantungan, dan sebagainya dalam hubungan hukum ini.
- 2) Suatu hal yang nyata, berarti salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena “keadaan istimewa” tergerak hatinya untuk

³⁵ Aprilia Wulandari, “Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah” (Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2022), DOI: <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss2.art8. h.76>

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Bagas Febrianto and Akhmad Budi Cahyono, “Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Perkara Jual Beli Dengan Surat Di Bawah Tangan (Studi Kasus: Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn Dan Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn),” *Lex Patrimonium* 2, no. 2 (2023): 1-16, <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol2/iss2/5>.

³⁸ Azkal Asmawi, “Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Pada Perjanjian Pembiayaan Dalam Putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional” (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2025), <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/84739>,

menutup suatu perjanjian. Salah satu pihak mengetahui bahwa pihak lain menerima isi perjanjian karena keadaan tertentu yang memaksanya untuk menyetujui perjanjian.³⁹ Syarat yang kedua juga tidak terpenuhi karena para pihak tidak dalam keadaan istimewa serta perjanjian itu juga telah lahir dari kehendak bebas para pihak.

- 3) Adanya penyalahgunaan, kondisi dimana salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian maupun mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa yang bersangkutan seharusnya tidak membuat ataupun melakukan perjanjian itu. Syarat ini tidak terpenuhi karena para pihak telah mengetahui dan memahami isi perjanjian beserta akibat hukumnya sebelum akhirnya menyetujui perjanjian tersebut dengan membubuhkan tanda-tangan diatas akta perjanjian sewa menyewa notariil yang disepakati.
- 4) Terdapat hubungan sebab-akibat atau kausal, artinya tanpa penyalahgunaan keadaan maka perjanjian tidak akan disepakati. Syarat keempat ini juga tidak terpenuhi, karena ketiga syarat sebelumnya tidak terpenuhi maka hal ini menunjukkan bahwa tidak terdapat hubungan kausal yang berkorelasi dengan penyalahgunaan keadaan.

Seluruh syarat tidak terpenuhi sehingga hal ini menunjukkan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa para pihak tersebut tidak terjadi penyalahgunaan keadaan. Selanjutnya, mengenai pertimbangan Hakim PN Palangkaraya dan MA mengenai ketentuan pada Pasal 7 ayat (2) dan (3) yang dianggap melanggar asas persamaan hukum, kepatutan, dan keseimbangan maka penulis berpendapat bahwa:

1. Ketentuan tersebut tidak melanggar asas persamaan hukum, karena para pihak mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama dalam hukum. Hal ini ditunjukkan dengan pemberi sewa dan penyewa yang memiliki hak yang sama untuk menyetujui ataupun menolak isi perjanjian sebelum akta ditanda tangani.
2. Penerapan asas kepatutan dapat dilihat melalui klausul perjanjian yang ditafsirkan dengan logis dan patut sebagaimana dipaparkan oleh Aditya dalam wawancara secara *online* yang dilakukan pada tanggal 29 Agustus 2025. Logis menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Online berarti sesuai dengan logika dan masuk akal, sementara patut dapat dimaknai sebagai sesuai, pantas, atau wajar. Berdasarkan makna tersebut, maka ketentuan pada Pasal 7 ayat (2) dan (3) dirasa kurang patut dalam menentukan konsekuensi yang diberikan kepada para pihak apabila menyebabkan perjanjian berakhir.
3. Adapun asas keseimbangan dalam putusan ini diartikan sebagai keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Berdasarkan penafsiran tersebut maka penulis sepakat bahwa Pasal 7 perjanjian sewa menyewa tidak seimbang dalam penentuan konsekuensi manakala salah satu pihak menyebabkan perjanjian berakhir. Ketidakseimbangan konsekuensi yang diterima para pihak apabila menyebabkan perjanjian berakhir tidak serta-merta dapat dianggap sebagai penyalahgunaan keadaan.

Tolak ukur untuk menentukan adanya penyalahgunaan keadaan tidak dapat hanya melihat pada klausul perjanjian yang dihasilkan saja, melainkan juga harus

³⁹ *Ibid.*

mempertimbangkan kesetaraan posisi tawar para pihak saat membuat perjanjian.⁴⁰ Menurut Nieuwenhuis, apabila perjanjian timbal balik dibuat dengan mempertimbangkan kesetaraan posisi para pihak, dan ketika dikatakan terdapat ketentuan yang tidak seimbang di dalamnya, maka penilaian akan berpedoman pada kesetaraan terkait dengan cara terbentuknya perjanjian, bukan berdasarkan klausul-klausul perjanjian yang terbentuk.⁴¹ Dengan demikian, Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Hakim Agung telah keliru dalam mempertimbangkan adanya penyalahgunaan keadaan karena tidak memenuhi syarat maupun indikator yang menunjukkan terjadinya penyalahgunaan keadaan. Adapun pertimbangan hukum yang tepat mengenai isu penyalahgunaan keadaan pada perkara ini terdapat pada Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 75/PDT/2023/PT PLK.

3.2. Pelindungan Hukum bagi Pemberi Sewa dalam Mendapatkan Pembayaran Sewa Termin Ketiga

Perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku.⁴² Pelindungan tersebut di dasarkan pada aturan yang menjamin hak dan kewajiban manusia dalam rangka memenuhi kepentingannya tanpa merugikan orang lain. Hak dan kewajiban para pihak di dalam perjanjian sewa menyewa saling bertimbang balik. Pada perjanjian sewa menyewa antara penggugat dan tergugat, tepatnya di dalam Pasal 2 ayat (1) akta perjanjian telah diatur mengenai termin pembayaran uang sewa. Ketika penyewa tidak membayar sewa sebagaimana telah dijanjikan, maka pemberi sewa memerlukan pelindungan hukum yang efektif untuk memperoleh hak-haknya. Pelindungan hukum berdasarkan sumbernya menurut Moch Isnaeni terbagi dua, yaitu pelindungan hukum internal dan pelindungan hukum eksternal.⁴³ Pelindungan hukum internal diciptakan sendiri oleh para pihak melalui klausul-klausul yang disepakati dalam perjanjian, sedangkan pelindungan hukum eksternal diberikan oleh pihak berwenang melalui pembentukan peraturan perundang-undangan.⁴⁴

Pada perjanjian sewa menyewa antara penggugat dan tergugat telah diatur mengenai pembayaran uang sewa sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 2 perjanjian yang pada dasarnya telah melindungi kepentingan pemberi sewa untuk mendapatkan pembayaran atas objek sewa. Adanya Pasal 2 dalam perjanjian sewa menyewa ini merupakan implementasi bentuk perlindungan hukum internal yang dimaksud oleh Moch Isnaini sebab perlindungan tersebut lahir dari kesepakatan para pihak. Bentuk perlindungan hukum lainnya yang diberikan adalah melalui eksekusi putusan.

⁴⁰ Aprilia Wulandari, "Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah" (Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2022), DOI: <https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss2.art8.ulandari. h.76-77>

⁴¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Edisi Ke-7, (Jakarta: Kencana, 2024). h.88

⁴² Della Ayu Trisna Dewi and Ni Ketut Supasti Darmawan, "Perlindungan Hukum Bagi Pengguna Pinjaman Online Terkait Bunga Pinjaman Dan Hak-Hak Pribadi Pengguna," *Acta Comitas* 06, no. 02 (2021): 259-274, DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p04>.

⁴³ Siti Nur Shoimah and Dyah Ochtorina Susanti, "Perlindungan Hukum Terhadap Data Pribadi Nasabah Pasca Merger 3 Bank Syariah Menjadi Bank Syariah Indonesia," *TAPIS Jurnal Penelitian Ilmiah* 6, no. 1 (2022): 20-27, DOI: <https://doi.org/10.32332/tapis.v6i1.4510>.

⁴⁴ Moch Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, (Surabaya: Revka Petra Media, 2016). h.123

Berdasarkan Putusan MA Nomor: 3059 K/Pdt/2024, tergugat selaku penyewa telah melakukan wanprestasi karena tidak membayar uang sewa tahap ketiga sehingga melanggar ketentuan pada Pasal 2 ayat (1) huruf (c) perjanjian. Oleh karena itu, Majelis Hakim menghukum tergugat untuk melakukan pembayaran sewa termin ketiga tersebut, dan membongkar segala yang telah dibangunnya di atas objek sewa, dan selanjutnya menyerahkannya kembali kepada penggugat dalam keadaan semula dan seketika. Amar putusan hendaknya dapat di penuhi secara sukarela, namun apabila tergugat sebagai pihak yang kalah tidak melaksanakannya secara sukarela maka tindakan paksa berupa eksekusi dapat dimohonkan.⁴⁵ Eksekusi dilakukan berdasarkan permohonan dari pihak yang memenangkan perkara agar pihak yang kalah melaksanakan isi putusan. Pelaksanaan putusan secara paksa atau eksekusi merupakan suatu pelindungan hukum yang diberikan oleh pihak berwenang kepada penggugat sebagai pihak yang memenangkan perkara sehingga dikategorikan sebagai pelindungan hukum eksternal. Pelindungan hukum eksternal ini menurut Moch Isneni bertujuan untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum bagi pihak yang haknya rentan untuk terlanggar.⁴⁶

Eksekusi putusan ini tidak secara otomatis dapat berlaku begitu saja, namun perlu dimohonkan ke pengadilan. Adapun kewenangan eksekusi putusan berada pada instansi peradilan tingkat pertama, yakni Pengadilan Negeri sebagaimana ketentuan pada Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBg. Meskipun kasus sewa menyewa di dalam penelitian ini telah diadili dalam 3 tingkat peradilan yaitu Tingkat Pertama, Banding, dan Kasasi, namun penggugat hanya dapat memohonkan eksekusi ke Pengadilan Negeri Palangka Raya sebagai Peradilan Tingkat Pertama yang mengadili perkara tersebut sebagai upaya mencegah terjadinya kontestasi kewenangan.⁴⁷ Berdasarkan permohonan eksekusi, Ketua Pengadilan Negeri nantinya akan memanggil tergugat sebagai pihak yang kalah secara resmi dan diberi peringatan (*aanmaning*) untuk melaksanakan putusan Hakim dalam jangka waktu yang ditentukan.⁴⁸ *Aanmaning* adalah suatu teguran dari Ketua Pengadilan Negeri kepada pihak yang kalah untuk menjalankan isi putusan dalam tempo yang telah ditentukan oleh Ketua Pengadilan. Setelah berakhirnya jangka waktu yang diberikan tersebut dan tergugat tetap tidak melaksanakan putusan atau tidak hadir setelah teguran diberikan (tidak ada itikad baik) maka pada saat itu upaya eksekusi berlaku secara definitif. Selanjutnya Ketua PN Palangkaraya dengan surat penetapannya dapat memerintahkan kepada panitera atau juru sita untuk menjalankan eksekusi. Tindakan itu dilakukan dengan penyitaan barang milik tergugat sebagai pihak yang kalah, dimana barang tersebut nilainya ditaksir dapat

⁴⁵ Herri Swantoro, *Dilema Eksekusi: Ketika Eksekusi Perdata Ada Di Simpang Jalan Pembelajaran Dari Pengadilan Negeri*, (Jakarta Timur: Rayyana Komunikasindo, 2018). h.31-42

⁴⁶ Eldbert Christanto Anaya Marbun, "Mengkaji Kepastian Hukum Dan Pelindungan Hukum Terhadap Investasi Di Indonesia Melalui Lembaga Perizinan Online Single Submission (OSS)," *Dharmasiswa Jurnal Program Magister Hukum FH UI* 2, no. 3 (2022): 1749-1760, <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasiswa/vol1/iss4/8>.

⁴⁷ Geofanny M C Runtu, Deasy Soekromo, and Victor D D Kasenda, "Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata," *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT Lex Administratum* 12, no. 4 (2024): 1-13, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/55736>.

⁴⁸ A A Sagung Yuni Wulantrisna, Ni Ketut Wiratny, and Erikson Sihotang, "Effectiveness of Civil Judgment Execution in the Semarapura District Court," *JOSS* 4, no. 9 (2025): 651-663, DOI: <https://doi.org/10.57185/joss.v4i9.492>.

mencukupi jumlah uang yang harus dibayarnya beserta biaya eksekusi yang dibebankan kepadanya (Pasal 208 Rbg dan Pasal 197 HIR). Barang bergerak menjadi prioritas dalam penyitaan tersebut, apabila barang bergerak nilainya tidak mencukupi untuk pembayaran uang sewa termin ketiga sejumlah Rp. 666.666.667, dan ditambah dengan pembayaran biaya eksekusi, maka penyitaan dilanjutkan terhadap barang tidak bergerak milik tergugat untuk menjamin terlindunginya kepentingan penggugat.⁴⁹ Barang-barang yang disita memiliki perhitungan limitasi hingga nilainya dianggap cukup untuk melunasi jumlah uang yang mesti dibayar tergugat kepada penggugat, dan selanjutnya ditambah dengan biaya yang berkaitan dengan kepentingan eksekusi.

4. Kesimpulan

Pertama, 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 memuat persoalan hukum tentang wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan. Ketiga putusan tersebut memiliki pertimbangan hukum yang berbeda terkait persoalan hukum yang dimaksud. Putusan PN Palangkaraya dan Putusan MA telah sesuai dengan hukum perjanjian yang berlaku dalam memutuskan bahwa tergugat selaku penyewa telah melakukan wanprestasi. Hal ini disebabkan telah terpenuhinya unsur-unsur wanprestasi dan fakta hukum dipersidangan menunjukkan bahwa tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar sewa tahap ketiga. Di sisi lain, kedua putusan tersebut keliru dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan pada perjanjian sewa menyewa antara penggugat dan tergugat karena tidak terpenuhinya syarat maupun indikator yang menunjukkan telah terjadi penyalahgunaan keadaan di dalam hubungan hukum tersebut, sehingga pertimbangan hukum yang lebih tepat terkait isu hukum penyalahgunaan keadaan terdapat di dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 75/PDT/2023/PT PLK. Kedua, terdapat dua jenis pelindungan hukum bagi pemberi sewa dalam memperoleh haknya berupa pembayaran uang sewa termin ketiga dari pihak penyewa, yaitu pelindungan hukum internal dan pelindungan hukum eksternal. Pelindungan hukum internal diperoleh melalui ketentuan pada Pasal 2 ayat (1) perjanjian sewa menyewa yang mengatur tentang pembayaran uang sewa, sedangkan pelindungan hukum eksternal diwujudkan dengan pelaksanaan putusan secara paksa (eksekusi putusan) apabila tergugat sebagai pihak yang kalah tidak melaksanakan amar putusan dengan sukarela. Adapun yang menjadi dasar hukum mengenai eksekusi putusan ini terdapat dalam Pasal 208 RBg dan Pasal 197 HIR.

Daftar Pustaka / Daftar Referensi

Buku

- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Edisi Ke-7. Jakarta: Kencana, 2024.
- Isnaeni, Moch. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: Revka Petra Media, 2016.
- Izzati, Nabiyla Risfa. *Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) Dalam Perjanjian Kerja: Karakteristik, Mekanisme Penyelesaian, Dan Pencegahan*. Sleman: Kanisius, 2021.

⁴⁹ Ralang Hartati and Syafrida, "Hambatan Dalam Eksekusi Perkara Perdata," *ADIL: Jurnal Hukum* 12, no. 1 (2021): 88–106, DOI: <https://doi.org/10.33476/ajl.v12i1.1919>. h.95-97

- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Depok: Rajawali Pers, 2020.
- Purba, Hasim. *Hukum Perikatan & Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.
- Saputra, Rendy. *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016.
- Sumardjono, Maria SW. *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*. Edisi Revi. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2019.
- Suteki, and Galang Taufani. *Metodologi Penenlitian Hukum (Filsafat, Teori, Dan Praktik)*. Depok: Rajawali Pers, 2022.
- Swantoro, Herri. *Dilema Eksekusi: Ketika Eksekusi Perdata Ada Di Simpang Jalan Pembelajaran Dari Pengadilan Negeri*. Jakarta Timur: Rayyana Komunikasindo, 2018.

Jurnal

- Amanda, Syafa Nissa. "Definisi Gangguan Terhadap Objek Sewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (JIHHP)* 4, no. 5 (2024): 1367-1376. DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5>.
- Clarins, Sharon. "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia." *Dharmasisya Jurnal Program Magister Hukum FHUI* 1, no. 4 (2022): 2143-2158. <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya/vol2/iss2/1>
- Costa, Debora da. "Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah." *Lex et Societatis* 7, no. 2 (2016): 23-30. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/11419>
- Dewi, Dewa Ayu Trisna, and Ni Ketut Supasti Darmawan. "Perlindungan Hukum Bagi Pengguna Pinjaman Online Terkait Bunga Pinjaman Dan Hak-Hak Pribadi Pengguna." *Acta Comitas* 06, no. 02 (2021): 259-274. DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p04>
- Dwipayani, Triveni Chrisna, and Nyoman Satyayudha Dananjaya. "Penafsiran Makna Alat Bukti Sempurna Akta Notaris Dalam Sudut Pandang Pembuktian." *Acta Comitas* 10, no. 01 (2025): 44-57. DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2025.v10.i01.p4>
- Febrianto, Bagas, and Akhmad Budi Cahyono. "Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Perkara Jual Beli Dengan Surat Di Bawah Tangan (Studi Kasus: Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn Dan Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn)." *Lex Patrimonium* 2, no. 2 (2023): 1-16. <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol2/iss2/5>
- Gultom, Elisatris, Joshua Alexander, and Nadela Angelina. "Efektivitas Implementasi Ajaran Exceptio Non Adimpleti Contractus Berdasarkan Dinamika Hukum Berdasarkan Konduktor Putusan 747/PDT.G/2019/PN JKT.UTR." *Causa: Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 8, no. 12 (2024): 1-9. DOI: <https://doi.org/10.3783/causa.v8i12.8038>
- Hartati, Ralang, and Syafrida. "Hambatan Dalam Eksekusi Perkara Perdata." *ADIL : Jurnal Hukum* 12, no. 1 (2021): 88-106. <https://doi.org/10.33476/ajl.v12i1.1919>.
- Hertanto, Sandrarina, and Gunawan Djajaputra. "Tinjauan Yuridis Terhadap

- Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli." *UNES LAW REVIEW* 6, no. 4 (2024): 10368–10380. DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>
- Marbun, Eldbert Christanto Anaya. "Mengkaji Kepastian Hukum Dan Pelindungan Hukum Terhadap Investasi Di Indonesia Melalui Lembaga Perizinan Online Single Submission (OSS)." *Dharmasisya Jurnal Program Magister Hukum FH UI* 2, no. 3 (2022): 1749–1760. <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya/vol1/iss4/8>
- Meylinda, Rossita. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Yang Batal Demi Hukum Akibat Adanya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 32/Pdt.G/2017/PN.Amp." *Indonesian Notary* 3, no. 1 (2021): 1–30. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/36>
- Nuraini, Hanifah, Dauri, Thio Haikal, and Ricco Andreas. "Paradigma Interpretatif Konsep Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Pada Perjanjian Kredit Perbankan." *Refleksi Hukum* 4, no. 2 (2020): 259–280. DOI: <https://doi.org/10.24246/jrh.2020.v4.i2.p259-280>
- Nurhayati, Bernadeta Resti. "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian." *Jurnal Komunikasi Hukum* 5, no. 1 (2019): 1–10. DOI: <https://doi.org/10.23887/jkh.v5i1.16752>
- Nurlette, Ayesha Haiqa, Sufirman Rahman, and Ahyuni Yunus. "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Kosmetik Secara Online." *Journal of Lex Generalis (JLS)* 2, no. 3 (2021): 1516–1528. <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/458/517>.
- Paendong, Kristiane, and Herts Taunaumang. "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata." *Lex Privatum* 10, no. 3 (2022): 1–7. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/41642>
- Pandeinuwu, Armando Rosario Gabriel, Victor D. Kasenda, and Merry Elisabeth Kalalo. "Tinjauan Hukum Mengenai Wanprestasi Terhadap Perjanjian Bagi Hasil Antara Pemilik Tanah Dan Penggarap." *Lex Privatum* 13, no. 3 (2024): 1–10. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/54830>
- Pinem, Lompoh Egia Nuansa, Ketut Sari Adnyani, and Muhammad Jodi Setianto. "Keabsahan Perjanjian Arisan Online Ditinjau Dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Komunitas Yustisia* 5, no. 3 (2022): 47–63. DOI: <https://doi.org/DOI:10.23887/jatayu.v5i3.51869>
- Prabandari, Ni Putu Dyah Ayu Karina, and Anak Agung Gede Duwira Hadi Santosa. "Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 112/Pdt.G/2016/PN Gin)." *Acta Comitas* 9, no. 01 (2024): 1–16. DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2024.v09.i01.p1>
- Runtu, Geofanny M C, Deasy Soekromo, and Victor D D Kasenda. "Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata." *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT Lex Administratum* 12, no. 4 (2024): 1–13. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/55736>
- Saraswati, A A Ratih, and Pande Yogantara S. "Peran Notaris Dalam Menentukan Jangka Waktu Sewa-Menyewa Tanah Terhadap Warga Negara Asing." *Acta Comitas* 06, no. 02 (2021): 438–449. DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p2>

<https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p17>

Shalihah, Ghea Kiranti M, Max Sepang, and Josina E. Londa. "Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian." *Lex Privatum* 10, no. 2 (2022): 1-13. <https://ejournal.unrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/40380>

Shoimah, Siti Nur, and Dyah Ochtorina Susanti. "Perlindungan Hukum Terhadap Data Pribadi Nasabah Pasca Merger 3 Bank Syariah Menjadi Bank Syariah Indonesia." *TAPIS Jurnal Penelitian Ilmiah* 6, no. 1 (2022): 20-27. DOI: <https://doi.org/10.32332/tapis.v6i1.4510>

Suhendar, Heris, Mohamad Anton Athoillah, U I N K H Abdurrahman, Wahid Pekalongan, UIN Sunan, and Gunung Djati. "Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Kajian Putusan Nomor: 3550 K/Pdt/2021." *Jurnal Yudisial* 16, no. 2 (2023): 250-268. DOI: <https://doi.org/10.29123/jy/v16i2.628>

Urrizqiyah, Nida. "Analisis Penerapan Prinsip Exceptio Non Adimpleti Contractus Dalam Penolakan Klaim Asuransi Jiwa: Studi Kasus Putusan No. 628 PDT.G/2019/PN.JKT.BRT." *Jurnal Hukum Mimbar Justitia (JHMJ)* 11, no. 1 (2025): 167-179. DOI: <https://doi.org/10.35194/jhmj.v11i1.5105>

Wulantrisna, A A Sagung Yuni, Ni Ketut Wiratny, and Erikson Sihotang. "Effectiveness of Civil Judgment Execution in the Semarapura District Court." *JOSS* 4, no. 9 (2025): 651-663. DOI: <https://doi.org/10.57185/joss.v4i9.492>

Skripsi/Tesis

Anhar, Utsman. "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Pembayaran Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Peralatan Entertainment Blass Group Yogyakarta." Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2024.

Asmawi, Azkal. "Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Pada Perjanjian Pembiayaan Dalam Putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional." Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2025. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/84739>

Rezaldy. "Tinjauan Yuridis Pelindungan Hukum Terhadap Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kapal Untuk Pengangkutan Barang (Studi Kasus: Putusan Nomor: 10/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Sel, Jo. Putusan Nomor: 466/PDT/2020/PT DKI, Jo. Putusan Nomor: 1116 K/Pdt/2023)." Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2024.

Wulandari, Aprilia. "Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah." Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2022. <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss2.art8>

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1847 Nomor 23).

HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) Staatsblad Tahun 1941 Nomor 44.

RBg (*Reglement tot Regeling van Het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*)
Staatsblad Tahun 1927 Nomor 227.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 171/Pdt.G/2022/PN PLK (2022).

Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 75/PDT/2023/PT PLK (2023).

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 (2024).

.