
**KEPASTIAN HUKUM PEMBATALAN AKTA SEWA MENYEWA OLEH PENGADILAN
TERKAIT WANPRESTASI OLEH PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA**

Oleh

Syahwir Hafiz¹, Amelia Nur Widyanti², Furcony Putri Syakura³

^{1,2,3}Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹syahwirhafiz@gmail.com, ²amelianurwidyanti@jayabaya.ac.id,

³furconydoktor2018@gmail.com

Article History:

Received: 10-02-2026

Revised: 19-02-2026

Accepted: 13-03-2026

Keywords:

Legal Certainty, Breach Of
Contract, Lease Agreement

Abstract : *A lease agreement executed in the form of a notarial deed, as regulated under Article 1548 of the Indonesian Civil Code, may be rescinded due to default as stipulated in Article 1243 of the Civil Code, with legal consequences pursuant to Articles 1266 and 1267 thereof, which in principle require formal recognition through a court decision. The issues examined in this study concern the legal consequences of the annulment of a deed by the court in relation to default committed by the lessee, and the legal certainty of such judicial annulment arising from the lessee's default. The theoretical framework applied in this research consists of the theory of legal certainty as formulated by Jan Michiel Otto and the theory of legal consequences as developed by Soeroso. The research method used is normative juridical research, namely legal research based on library materials or secondary data, consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The research approaches employed include the statutory approach, case approach, analytical approach, and conceptual approach. The collection of legal materials is carried out by identifying and inventorying positive legal norms, book literature, journals, and other legal sources. The analysis of legal materials is conducted through legal interpretation, namely grammatical interpretation and systematic interpretation, as well as methods of legal construction, including analogical construction and legal refinement. The findings of this research showed that the judicial annulment of a lease agreement due to the lessee's default not only terminates the contractual relationship, but also gives rise to new legal consequences in the form of changes in the legal status of the parties, the affirmation of post-contractual rights and obligations, and the imposition of enforceable civil sanctions, such that legal certainty is genuinely achieved when the provisions of the Civil Code are applied*

consistently and judicial decisions are implemented concretely in accordance with the concept of realistic legal certainty.

PENDAHULUAN

Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik dan melakukan tindakan hukum tertentu sesuai dengan ketentuan perundang-undangan¹ atau yang dikehendaki oleh para pihak untuk dinyatakan dalam bentuk akta otentik.² Kewenangan Notaris ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.³ Akta otentik yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)⁴, sehingga perannya sangat penting dalam menjamin kepastian dan ketertiban hukum bagi para pihak.

Salah satu bentuk akta yang sering dibuat oleh Notaris adalah akta perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sewa-menyewa merupakan bentuk perikatan yang diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata.⁵ Dalam pelaksanaannya, tidak jarang perjanjian sewa-menyewa menimbulkan permasalahan hukum karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, yang dalam hukum perdata disebut wanprestasi⁶ yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata.

Wanprestasi dapat menimbulkan akibat hukum berupa tuntutan pemenuhan perikatan, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian, sebagaimana dimungkinkan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.⁷ Dengan demikian, pembatalan perjanjian yang didasarkan pada wanprestasi sesungguhnya memiliki karakter yuridis yang erat kaitannya dengan mekanisme hukum yang formal⁸, karena menyangkut pengakuan adanya kelalaian atau pelanggaran kewajiban kontraktual oleh salah satu pihak.⁹

Dalam praktik kenotariatan, sering muncul peristiwa hukum di mana para pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian sewa-menyewa akibat wanprestasi, dan mereka meminta Notaris untuk menuangkan kesepakatan tersebut dalam bentuk akta pembatalan yang diharapkan dapat memberikan kepastian hukum mengenai berakhirnya hubungan hukum antara para pihak.¹⁰ Namun, dari perspektif hukum perdata, pembatalan karena

¹ Furcony Putri Syakura. *Notaris Dalam Implementasi Antara Dunia Digital Dan Konvensional*, CV Bravo Press Indonesia, Riau, 2025, hlm. 4

² Ghansham Anand. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2018, hlm. 18.

³ Habib Adjie. *Keadilan Bagi Notaris: Upaya Hukum Notaris yang Diberhentikan secara Tidak Hormat*. Setara Press, Malang, 2024, hlm. 7.

⁴ R Subekti. *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm. 29.

⁵ R. Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2000, hlm. 152.

⁶ Satrio. J. *Wanprestasi Menurut KUHPerduta, Doktrin dan Yurisprudensi*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 1.

⁷ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Cet. ke-4, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 265

⁸ Elly Erawati dan Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. National Legal Reform Program (NLRP), Jakarta, 2010, hlm. 12.

⁹ Yahya Harahap. M. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Cet. ke-16, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 595.

¹⁰ Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Cet. ke-3, PT Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 92.

wanprestasi secara prinsip merupakan konsekuensi hukum yang timbul setelah adanya penetapan atau pengakuan sah bahwa wanprestasi benar-benar terjadi, yang umumnya ditetapkan melalui putusan pengadilan.¹¹

Permasalahan yang timbul dalam masyarakat terkait pembatalan perjanjian sewa-menyewa yang didasarkan pada wanprestasi tercermin dari beberapa kasus yang akan penulis teliti, yakni:

1. Putusan PN Denpasar Nomor 1355/Pdt.G/2024/PN Dps

Ni Luh Surtini (Penggugat) melawan Umar Limber (Tergugat) dan Dewi Febriana, S.H. (Turut Tergugat) bermula dari perjanjian sewa tanah 3.500 m² di Kerobokan Kelod berdasarkan Akta Notaris Nomor 31 tanggal 9 Desember 2021. Penggugat menilai Tergugat wanprestasi karena baru membayar sebagian dari kewajiban dan masih menunggak, sehingga menuntut pembatalan perjanjian serta ganti rugi. Tergugat membantah dengan alasan isi akta tidak sesuai kesepakatan awal, merasa dirugikan, dan menuduh Penggugat beritikad tidak baik karena menyewakan kembali objek tanah kepada pihak lain. Perkara kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar setelah mediasi tidak berhasil.

2. Putusan PN Denpasar Nomor 1129/Pdt.G/2024/PN Dps

Kasus berawal dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan Nomor 28 tanggal 20 September 2022 yang dibuat di hadapan Notaris I Gusti Agung Ngurah Putra Ambara, S.H., M.Kn., antara Para Penggugat dan Para Turut Tergugat selaku pihak yang menyewakan dengan PT Famindo Sarana Wisata yang diwakili Tergugat selaku penyewa, dengan objek sengketa berupa tanah dan bangunan di atas empat Sertipikat Hak Milik di Kelurahan Benoa, Kabupaten Badung, timbul perselisihan karena Tergugat didalilkan tidak memenuhi kewajiban perjanjian sehingga Para Penggugat menuduh wanprestasi dan memohon pengadilan menyatakan perjanjian sah serta menghukum Tergugat menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong.

3. Putusan PN Denpasar Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Dps

Perkara ini bermula dari gugatan Penggugat terhadap Tergugat atas sengketa perjanjian sewa menyewa berdasarkan Akta Nomor 31 tanggal 30 Januari 2023 yang dibuat di hadapan Notaris Kadek Agung Setya Nugraha Putra Wiarsa, S.H., M.Kn., dengan objek berupa tanah dan bangunan seluas 4.692 m² di Jimbaran, Kabupaten Badung, milik PT Dharma Putra Semesta. Penggugat menilai Tergugat telah wanprestasi, sedangkan Tergugat berpendapat perjanjian berakhir karena Penggugat terlambat membayar sewa dan melanggar ketentuan perjanjian, serta turut menarik notaris pembuat akta sebagai Turut Tergugat.

Ketiga putusan yang telah disebutkan di atas telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

LANDASAN TEORI

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan perangkat hukum yang mampu menjamin hak dan

¹¹Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Cet. ke-2, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 295

kewajiban setiap warga negara.¹² Menurut Jan Michiel Otto, teori kepastian hukum yang sesungguhnya (*realistic legal certainty*) dicapai melalui lima syarat utama, yakni tersedianya aturan hukum yang jelas, konsisten, dan mudah diakses, penerapan konsisten oleh instansi pemerintah yang tunduk pada hukum; persetujuan mayoritas masyarakat terhadap isi aturan sehingga menyesuaikan perilaku; substansi hukum yang sesuai dengan kebutuhan dan budaya masyarakat; serta pelaksanaan konkret keputusan peradilan.¹³

b. Teori Akibat Hukum

Menurut Soeroso, teori akibat hukum menyatakan bahwa setiap tindakan yang bertujuan menghasilkan efek tertentu menimbulkan konsekuensi yang telah diatur oleh hukum.¹⁴ Soeroso menyebutkan tiga akibat hukum utama, yakni lahirnya keadaan hukum baru dari suatu perbuatan hukum, timbulnya hubungan hukum yang menciptakan hak dan kewajiban timbal balik, serta dijatuhkannya sanksi bagi pelanggaran hukum.¹⁵ Selanjutnya, Soeroso berpendapat bahwa kehendak pelaku menjadi unsur penting dalam perbuatan hukum, sebab akibat hukum lahir dari tindakan yang dilakukan dengan maksud tertentu yang diinginkan oleh pelaku dan diakui keberlakuannya oleh hukum.¹⁶

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan berdasarkan kasus, pendekatan analitis, serta pendekatan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum yakni penafsiran gramatikal serta penafsiran sistematis dan metode konstruksi hukum yakni konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Akibat Hukum Pembatalan Akta oleh Pengadilan Terkait Wanprestasi yang Dilakukan oleh Penyewa.

Sistem tanah yang disewakan dalam hukum agraria Indonesia harus dianalisis dalam kerangka prinsip persamaan hak sebagaimana dijamin dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 9 ayat (2), yang menegaskan bahwa setiap warga negara memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah dan memanfaatkan tanah tersebut. Dalam praktiknya, sistem penyewaan tanah sering menjadi sarana ekonomi bagi pihak yang tidak memiliki tanah untuk tetap memanfaatkan tanah bagi kegiatan produktif, seperti pertanian, usaha, maupun hunian.

Namun demikian, hubungan hukum antara pemilik tanah dan penyewa dalam praktik

¹² Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, Alumni, Bandung, 2017, hlm. 23

¹³ Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum yang Nyata di Negara Berkembang (Real Legal Certainty in Developing Countries)*, Pustaka Larasan, Bali, 2012, hlm. 118

¹⁴ Soeroso. R. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 295

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Siti Malikhatun Badriyah. *Sistem penemuan hukum dalam masyarakat prismatic*. Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 162.

sering menunjukkan ketimpangan posisi tawar, terutama ketika perjanjian sewa dibuat tanpa perlindungan hukum yang memadai bagi penyewa. Oleh karena itu, penerapan prinsip persamaan hak harus diwujudkan melalui hubungan hukum yang tidak hanya berlandaskan kebebasan berkontrak, tetapi juga memperhatikan asas keadilan sosial dan perlindungan terhadap pihak yang secara ekonomi lebih lemah.

Dalam ranah hukum perdata, akta perjanjian sewa-menyewa memiliki fungsi penting sebagai alat pembuktian adanya hubungan hukum antara para pihak. Ketika akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan karena wanprestasi penyewa, pembatalan tersebut tidak hanya mengakhiri hubungan kontraktual, tetapi juga menimbulkan akibat hukum yang lebih luas. Untuk memahami konsekuensi tersebut, digunakan teori akibat hukum yang dikemukakan oleh Soeroso.

Menurut Soeroso, setiap tindakan hukum yang dilakukan dengan maksud menimbulkan akibat tertentu akan melahirkan konsekuensi hukum yang telah ditentukan oleh norma hukum. Dengan demikian, putusan pengadilan yang membatalkan akta sewa-menyewa merupakan tindakan hukum yang secara langsung menciptakan keadaan hukum baru bagi para pihak.

Salah satu akibat hukum yang pertama adalah lahirnya keadaan hukum baru dari suatu perbuatan hukum. Pembatalan akta perjanjian oleh pengadilan mengubah struktur hubungan hukum para pihak yang sebelumnya didasarkan pada perjanjian. Hal ini berkaitan dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata, penyewa memiliki hak untuk menikmati objek sewa selama masa perjanjian berlaku. Hak tersebut merupakan hak perorangan yang lahir dari perjanjian, bukan hak kebendaan, sehingga keberadaannya sepenuhnya bergantung pada keberlakuan perjanjian itu sendiri.

KUH Perdata Buku III Bab XVI juga mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa. Pihak yang menyewakan (*lessor*) berkewajiban menyerahkan barang sewaan dalam keadaan baik dan menjamin penyewa dapat menikmati barang tersebut tanpa gangguan, sebagaimana tercermin dalam Pasal 1548 jo. Pasal 1550 KUH Perdata.

Di sisi lain, pihak yang menyewakan memiliki hak untuk menerima pembayaran sewa tepat waktu serta berhak menuntut pengakhiran perjanjian apabila penyewa melakukan wanprestasi. Dalam keadaan demikian, pemilik berhak menuntut pengembalian objek sewa dalam keadaan baik sebagaimana pada saat diserahkan.

Penyewa (*lessee*) memiliki kewajiban untuk membayar uang sewa sesuai dengan waktu yang disepakati serta menggunakan objek sewa secara patut dan bertanggung jawab. Selain itu, penyewa tidak diperkenankan menyewakan kembali barang tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan pemilik sebagaimana diatur dalam Pasal 1559 KUH Perdata.

Penyewa juga berkewajiban mengembalikan barang sewaan setelah masa sewa berakhir dalam keadaan baik, kecuali kerusakan yang terjadi karena pemakaian yang wajar. Sebaliknya, penyewa berhak menikmati objek sewa sesuai dengan tujuan perjanjian serta menuntut perbaikan apabila terjadi kerusakan yang bukan disebabkan oleh kesalahannya.

Ketika pengadilan membatalkan perjanjian sewa-menyewa karena wanprestasi penyewa, maka perjanjian tersebut kehilangan kekuatan mengikatnya. Pembatalan ini

didasarkan pada Pasal 1266 KUH Perdata yang memberikan kewenangan kepada hakim untuk menyatakan pembatalan perjanjian timbal balik apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Akibat dari pembatalan tersebut adalah hapusnya dasar hukum yang melahirkan hak penyewa untuk menikmati objek sewa. Dengan hilangnya perjanjian sebagai sumber hak, penyewa tidak lagi dapat menggunakan Pasal 1548 KUH Perdata sebagai dasar hukum untuk menguasai objek sewa.

Berakhirnya hubungan kontraktual tersebut kemudian melahirkan hubungan hukum baru yang bersifat pasca-kontraktual. Hubungan hukum ini tidak lagi didasarkan pada kesepakatan para pihak, melainkan pada putusan pengadilan sebagai perbuatan hukum publik yang mengikat.

Perubahan keadaan hukum ini juga berdampak pada status penguasaan objek sewa. Sebelum pembatalan, penguasaan penyewa atas objek sewa adalah sah karena didasarkan pada perjanjian. Namun setelah pembatalan, penguasaan tersebut berubah menjadi penguasaan tanpa dasar hukum.

Penguasaan tanpa dasar hukum berpotensi dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Oleh karena itu, penyewa memiliki kewajiban hukum untuk menyerahkan kembali objek sewa kepada pemilik sebagai konsekuensi dari pembatalan perjanjian.

Selain kewajiban mengembalikan objek sewa, hubungan hukum pasca-kontraktual juga dapat menimbulkan kewajiban lain, seperti kewajiban membayar ganti rugi atas kerusakan atau keterlambatan pengembalian objek sewa. Ketentuan ini berkaitan dengan Pasal 1243 KUH Perdata mengenai ganti rugi akibat wanprestasi.

Akibat hukum kedua menurut teori Soeroso adalah timbulnya hubungan hukum yang menciptakan hak dan kewajiban timbal balik. Hal ini sejalan dengan Pasal 1313 KUH Perdata yang mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain.

Wanprestasi penyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata menandai perubahan hubungan kontraktual dari keadaan normal menuju kondisi pelanggaran hukum. Wanprestasi dapat berupa tidak dipenuhinya prestasi sama sekali, terlambat memenuhi prestasi, atau melaksanakan prestasi tidak sebagaimana mestinya.

Dalam konteks sewa-menyewa, bentuk wanprestasi dapat berupa tidak membayar uang sewa tepat waktu atau menggunakan objek sewa tidak sesuai dengan tujuan yang diperjanjikan, sehingga melanggar ketentuan Pasal 1560 KUH Perdata yang mewajibkan penyewa menggunakan barang sewaan sebagai seorang "bapak rumah yang baik".

Apabila wanprestasi tersebut tidak diperbaiki meskipun telah diberikan peringatan, pemilik memiliki dasar hukum untuk menuntut pembatalan perjanjian melalui pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata. Pembatalan tersebut sekaligus menegaskan bahwa hukum perdata menyediakan mekanisme untuk memulihkan keseimbangan hubungan hukum yang terganggu akibat pelanggaran perjanjian.

Akibat hukum ketiga menurut Soeroso adalah dijatuhkannya sanksi atas pelanggaran hukum. Dalam konteks wanprestasi perjanjian sewa-menyewa, sanksi tersebut dapat berupa kewajiban pengembalian objek sewa, pembayaran ganti rugi, serta pelaksanaan putusan pengadilan yang dapat dipaksakan melalui mekanisme eksekusi sesuai dengan hukum acara

perdata.

Analisa Kepastian Hukum Pembatalan oleh Pengadilan Terkait Wanprestasi yang Dilakukan oleh Penyewa.

Kepastian hukum merupakan salah satu pilar utama dalam negara hukum yang menempatkan hukum sebagai pedoman perilaku sekaligus alat penyelesaian sengketa. Dalam hubungan perjanjian sewa-menyewa, kepastian hukum menjadi penting ketika terjadi wanprestasi oleh penyewa yang kemudian berujung pada pembatalan perjanjian oleh pengadilan. Pembatalan tersebut tidak hanya berarti berakhirnya hubungan kontraktual, tetapi juga menunjukkan bekerjanya sistem hukum dalam menjamin kejelasan hak dan kewajiban para pihak.

Dalam perspektif teori kepastian hukum *Jan Michiel Otto*, kepastian hukum yang nyata (*realistic legal certainty*) tidak hanya bergantung pada keberadaan norma tertulis, tetapi juga pada bagaimana norma tersebut diterapkan secara konsisten dalam praktik. Oleh karena itu, pembatalan perjanjian sewa akibat wanprestasi harus dianalisis sebagai proses hukum yang menunjukkan apakah hukum benar-benar berjalan secara konsisten, rasional, dan dapat diprediksi oleh para pihak.

Syarat pertama dalam teori kepastian hukum *Jan Michiel Otto* adalah tersedianya aturan hukum yang jelas, konsisten, dan mudah diakses. Tanpa kejelasan norma, hukum kehilangan fungsinya sebagai pedoman perilaku. Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, keberadaan aturan hukum yang jelas menjadi penting untuk menentukan kapan suatu pihak dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dan apa akibat hukum yang timbul darinya.

KUH Perdata sebagai kodifikasi hukum perdata Indonesia menyediakan kerangka normatif yang cukup lengkap mengenai perikatan dan perjanjian. Ketentuan mengenai wanprestasi tidak diatur secara terpisah, melainkan menjadi bagian dari sistem pengaturan perikatan yang saling berkaitan. Hal ini menunjukkan adanya konsistensi internal dalam struktur hukum perdata yang mengatur hubungan kontraktual.

Pasal 1238 KUH Perdata memberikan dasar hukum mengenai kapan seorang debitur dinyatakan lalai (*in mora*). Ketentuan ini menyatakan bahwa keadaan lalai terjadi setelah debitur diberi peringatan atau somasi, kecuali apabila undang-undang menentukan lain. Norma ini memberikan kejelasan mengenai titik awal lahirnya konsekuensi hukum akibat wanprestasi.

Kejelasan Pasal 1238 KUH Perdata memberikan kepastian bagi para pihak dalam perjanjian. Debitur, termasuk penyewa, mengetahui bahwa kelalaiannya tidak serta-merta dinilai sebagai wanprestasi sebelum adanya peringatan yang sah. Sementara itu, kreditur memperoleh dasar hukum yang jelas untuk menuntut pemenuhan prestasi atau akibat hukum lainnya.

Pasal 1243 KUH Perdata selanjutnya mengatur mengenai kewajiban membayar ganti rugi apabila debitur tetap tidak memenuhi prestasinya setelah dinyatakan lalai. Ketentuan ini memperkuat struktur kepastian hukum karena memberikan konsekuensi yang jelas terhadap pelanggaran kewajiban kontraktual.

Selain itu, Pasal 1266 KUH Perdata memberikan dasar hukum bagi pembatalan perjanjian timbal balik apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam konteks sewa-menyewa, ketentuan ini memberikan kewenangan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian apabila penyewa terbukti melakukan wanprestasi.

Syarat kedua dalam teori kepastian hukum *Jan Michiel Otto* menekankan bahwa instansi pemerintah, termasuk pengadilan, harus menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten. Kepastian hukum tidak akan terwujud apabila norma yang jelas tidak diterapkan secara stabil dalam praktik peradilan.

Dalam perkara wanprestasi sewa-menyewa, pengadilan berperan sebagai institusi yang menilai apakah suatu pelanggaran kontrak benar-benar terjadi serta apakah pembatalan perjanjian merupakan konsekuensi hukum yang tepat. Konsistensi pengadilan dalam menerapkan ketentuan KUH Perdata akan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.

Syarat ketiga menurut *Jan Michiel Otto* adalah bahwa masyarakat harus menyesuaikan perilakunya dengan norma hukum yang berlaku. Dalam hubungan kontraktual, para pihak diharapkan menjalankan kewajiban mereka sesuai dengan ketentuan perjanjian dan hukum perdata yang mengaturnya.

Penyewa sebagai debitur dalam perjanjian sewa-menyewa memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi sebagaimana disepakati dalam kontrak. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka penyewa dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dan menghadapi konsekuensi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUH Perdata.

Syarat keempat dalam teori kepastian hukum *Jan Michiel Otto* menegaskan bahwa hakim harus menerapkan hukum secara konsisten ketika menyelesaikan sengketa. Putusan pengadilan yang konsisten dengan kerangka normatif akan menciptakan pola praktik peradilan yang stabil dan dapat diprediksi oleh masyarakat.

Dalam konteks pembatalan perjanjian sewa akibat wanprestasi, putusan pengadilan yang menegaskan hapusnya hak penyewa atas objek sewa serta kewajiban untuk mengembalikannya menunjukkan adanya struktur akibat hukum yang jelas. Konsistensi tersebut memperkuat kepastian hukum karena para pihak dapat memahami konsekuensi dari setiap pelanggaran kontraktual.

Syarat kelima menurut *Jan Michiel Otto* adalah bahwa putusan pengadilan harus dapat dilaksanakan secara efektif. Kepastian hukum tidak hanya bergantung pada adanya putusan yang menyatakan perjanjian batal, tetapi juga pada kemampuan sistem hukum untuk memastikan bahwa putusan tersebut benar-benar dilaksanakan.

Sehingga kepastian hukum dalam pembatalan perjanjian sewa-menyewa akibat wanprestasi tercermin dari keberadaan aturan hukum yang jelas dalam KUH Perdata, konsistensi penerapan oleh pengadilan, kepatuhan para pihak terhadap norma hukum, serta kemampuan sistem peradilan untuk menegakkan putusan secara efektif. Kombinasi unsur-unsur tersebut menunjukkan bahwa hukum tidak hanya hadir sebagai norma tertulis, tetapi juga sebagai mekanisme nyata yang mengatur dan menyelesaikan konflik dalam hubungan kontraktual.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum pembatalan akta sewa-menyewa oleh pengadilan akibat wanprestasi penyewa tidak semata-mata berimplikasi pada berakhirnya hubungan kontraktual antara para pihak, melainkan juga menimbulkan konsekuensi hukum yang lebih luas dan sistematis sebagaimana dijelaskan dalam teori akibat hukum oleh R. Soeroso. Putusan pembatalan tersebut secara yuridis menghapus dasar keberlakuan perjanjian sebagai

- sumber hubungan hukum sekaligus meniadakan legitimasi hak penyewa atas objek sewa, sehingga menciptakan keadaan hukum baru yang menata kembali posisi hukum para pihak. Dalam keadaan pasca-kontraktual ini, penyewa berkewajiban menyerahkan kembali objek sewa kepada pemilik, sedangkan pemilik memperoleh hak untuk menuntut pengembalian tersebut, baik melalui pemenuhan sukarela maupun melalui mekanisme eksekusi berdasarkan putusan pengadilan. Di samping itu, wanprestasi penyewa juga menimbulkan tanggung jawab hukum berupa kewajiban membayar ganti rugi, biaya, dan bunga sebagaimana diatur dalam ketentuan KUH Perdata, yang kemudian memperoleh legitimasi dan kekuatan memaksa melalui putusan pengadilan.
2. Kepastian hukum terhadap pembatalan perjanjian oleh pengadilan akibat wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa pada hakikatnya telah terbangun secara sistematis dalam kerangka hukum perdata Indonesia, sepanjang seluruh unsur kepastian hukum sebagaimana dirumuskan oleh Jan Michiel Otto terpenuhi secara terpadu. Kejelasan norma mengenai wanprestasi dan pembatalan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata memberikan dasar normatif yang stabil dan dapat diakses, sementara praktik peradilan menunjukkan konsistensi penerapan norma tersebut melalui proses adjudikasi yang objektif dan rasional. Norma hukum tersebut juga memperoleh legitimasi sosial karena selaras dengan nilai keadilan, kepatutan, serta praktik hubungan sewa-menyewa yang hidup dalam masyarakat Indonesia, sehingga memperkuat penerimaan terhadap putusan pengadilan. Kepastian hukum selanjutnya mencapai bentuk konkret melalui pelaksanaan putusan, seperti pengosongan objek sewa atau pelaksanaan konsekuensi hukum lain yang timbul dari pembatalan perjanjian, yang menegaskan bahwa putusan pengadilan tidak sekadar bersifat deklaratif, melainkan juga operasional dalam mengubah status hukum para pihak.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Furcony Putri Syakura. Notaris Dalam Implementasi Antara Dunia Digital Dan Konvensional, CV Bravo Press Indonesia, Riau, 2025.
- [2] Ghansham Anand. Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia, Prenada Media, Jakarta, 2018.
- [3] Habib Adjie. Keadilan Bagi Notaris: Upaya Hukum Notaris yang Diberhentikan secara Tidak Hormat. Setara Press, Malang, 2024.
- [4] R Subekti. Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.
- [5] R. Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT. Intermedia, Jakarta, 2000.
- [6] Satrio. J. Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- [7] Agus Yudha Hernoko. Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial. Cet. ke-4, Kencana, Jakarta, 2014.
- [8] Elly Erawati dan Herlien Budiono. Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian. National Legal Reform Program (NLRP), Jakarta, 2010.

-
- [9] Yahya Harahap. M. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Cet. ke-16, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- [10] Habib Adjie. Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Cet. ke-3, PT Refika Aditama, Bandung, 2011.
- [11] Ridwan Khairandy. Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama). Cet. ke-2, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.
- [12] Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, Beberapa Masalah Hukum Tata Negara, Alumni, Bandung, 2017.
- [13] Jan Michiel Otto, Kepastian Hukum yang Nyata di Negara Berkembang (Real Legal Certainty in Developing Countries), Pustaka Larasan, Bali, 2012.
- [14] Soeroso. R. Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- [15] Siti Malikhatus Badriyah. Sistem penemuan hukum dalam masyarakat prismatic. Sinar Grafika, Jakarta, 2022.
- [16] Avelyn, Grisella, and Michelle Clementina Bianca. "Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia." *Innovative: Journal Of Social Science Research* Vol. 4, No. 6, 2024.

Perundangan

- [17] Undang-Undang Dasar 1945 beserta amandemennya.
- [18] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [19] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Yurisprudensi

- [20] Putusan PN Denpasar Nomor 1355/Pdt.G/2024/PN Dps
- [21] Putusan PN Denpasar Nomor 1129/Pdt.G/2024/PN Dps
- [22] Putusan PN Denpasar Nomor 2/Pdt.G/2025/PN Dps