

ANALISIS UPAYA HUKUM PARA PIHAK AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA YANG DIBUAT DENGAN AKTA NOTARIS

ABSTRAK

ANDREAS IVAN PURBA

(NIM: 243305821024)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai wanprestasi dalam perjanjian menurut hukum perdata Indonesia, kekuatan pembuktian akta notaris dalam perkara wanprestasi perjanjian sewa menyewa, serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan akta notaris. Wanprestasi merupakan keadaan ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati, baik tidak melaksanakan prestasi, terlambat melaksanakan, melaksanakan tidak sebagaimana mestinya, maupun melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai permasalahan yang diteliti. Apabila terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, ganti rugi, atau kombinasi dari tuntutan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam perjanjian yang dibuat dengan akta notaris, akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena merupakan akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum, yaitu notaris. Oleh karena itu, akta notaris mempunyai nilai pembuktian yang kuat dalam proses penyelesaian sengketa di pengadilan.

Lebih lanjut, upaya hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak dalam hal terjadinya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan akta notaris antara lain melalui penyelesaian secara musyawarah, somasi atau peringatan kepada pihak yang wanprestasi, serta melalui jalur litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Dengan demikian, keberadaan akta notaris dalam perjanjian sewa menyewa memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Kata kunci: wanprestasi, perjanjian sewa menyewa, akta notaris, kekuatan pembuktian, upaya hukum.

***ANALYSIS OF THE LEGAL REMEDIES AVAILABLE TO THE PARTIES
ARISING FROM BREACH OF CONTRACT IN LEASE AGREEMENTS
MADE BY NOTARIAL DEED***

ABSTRACT

ANDREAS IVAN PURBA

(NIM: 243305821024)

This study aims to analyze the legal regulation of breach of contract under Indonesian civil law, the evidentiary strength of notarial deeds in breach of contract cases in lease agreements, and the legal remedies available to the parties when a breach occurs in lease agreements made by notarial deed. Breach of contract (wanprestasi) occurs when one of the parties fails to fulfill the obligations stipulated in the agreement, either by not performing the obligation, performing it late, performing it improperly, or doing something that should not be done according to the agreement.

This research uses a normative legal research method with statutory and conceptual approaches. The legal materials used consist of primary, secondary, and tertiary legal materials, which are analyzed qualitatively to obtain a comprehensive understanding of the issues studied. If a breach of contract occurs, the injured party has the right to demand fulfillment of the agreement, cancellation of the agreement, compensation for damages, or a combination of these claims in accordance with applicable legal provisions. In agreements made by notarial deed, the deed has perfect evidentiary power because it is an authentic deed made by a public official, namely a notary. Therefore, a notarial deed has strong evidentiary value in the process of dispute resolution before the court.

Furthermore, the legal remedies that may be pursued by the parties in the event of a breach of a lease agreement made by a notarial deed include settlement through deliberation, issuing a formal warning (somasi) to the breaching party, and litigation by filing a lawsuit before the court. Thus, the existence of a notarial deed in lease agreements provides legal certainty and legal protection for the parties if a dispute arises in the future.

Keywords: *breach of contract, lease agreement, notarial deed, evidentiary power, legal remedies.*