

---

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA  
DENGAN OBJEK TANAH ANTARA WARGA NEGARA  
INDONESIA DENGAN WARGA NEGARA ASING (STUDI  
PUTUSAN NOMOR 299/PDT.G/2021/PN.MTR)**

*JURIDICAL ANALYSIS OF RENTING AGREEMENTS WITH  
LAND OBJECTS BETWEEN INDONESIAN CITIZENS AND  
FOREIGN NATIONALS (STUDY OF DECISION NUMBER 299/  
PDT.G/2021/PN.MTR)*

**MUHAMMAD AZZURA NOTARIANO**

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB , Indonesia

Email: azzura.moh@gmail.com

**ARIEF RAHMAN**

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB , Indonesia

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr dan pertanggung jawaban tergugat dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang merupakan tanah hak milik dari penggugat. Metode yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang undangan, konsepsi dan kasus. Hasil penelitian adalah majelis hakim menyatakan tergugat terbukti melakukan wanprestasi, perjanjian dapat dibatalkan dan objek dipindah tangankan kembali kepada penggugat dan objek dipindah tangankan kembali kepada penggugat. Serta Tergugat harus membayar ganti rugi sebagai pertanggungjawaban.

***Kata Kunci : Sewa Menyewa Tanah; Warga Negara Asing; Wanprestasi***

**ABSTRACT**

*This study aims to determine the legal considerations of the panel of judges in the Mataram District Court Decision Number 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr and the defendant's liability in the land lease agreement which is the land owned by the plaintiff. The method used by the researcher in this study is a normative legal research method using the approach of legislation, conceptions and cases. The results of the study were the panel of judges stated that the defendant was proven to be in default, the agreement could be canceled and the object was transferred back to the plaintiff. And the Defendant must pay compensation as a liability*

***Keywords : Lease; Foreign Nationals; Default***

## I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Indonesia sebagai negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan tanah, karena berdasarkan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut “UUD 1945”), tanah dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat. Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa :

*“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”*

Dengan kemajuan pariwisata mancanegara yang datang ke Nusa Tenggara Barat dan didukung oleh transportasi penerbangan langsung ke Nusa Tenggara Barat maka banyak Warga Negara Asing yang datang ke Nusa Tenggara Barat dengan macam-macam tujuan, sehingga keberadaan mereka ada yang tinggal beberapa hari dan adapula untuk jangka waktu yang lama. Di sisi yang lain Warga Negara Asing yang berkeinginan untuk bertempat tinggal di Indonesia sering pula menggunakan hak sewa.

Dalam Putusan Nomor : 299/Pdt.G/2021/PN Mtr, Haji Rahmat Muttakin Als Abdul Rahim (Penggugat) selaku pemilik objek sewa – menyewa yaitu sebidang tanah seluas  $\pm 2.500$  m<sup>2</sup>, menyewakan tanahnya kepada Morgan Giroud (Tergugat I), Mengingat Tergugat I adalah Warga Negara Asing dan belum memiliki perusahaan berbadan hukum, maka agar mempermudah segala administrasi tergugat I membawa M. Kaseng (tergugat II) yang merupakan teman dekat tergugat I yang berkewarganegaraan Indonesia untuk masuk sebagai Pihak Penyewa dalam Perjanjian Notariil yang akan dibuatnya.

Bahwa kesepakatan sewa menyewa antara para penggugat dengan tergugat 1, direalisasikan dalam bentuk tertulis yakni berdasarkan akta perjanjian sewa menyewa No. 12 tanggal 10 November 2015 dibuat di Notaris/PPAT Ambar Susati (Turut Tergugat), dimana Penggugat sebagai pihak pertama (yang menyewakan) serta tergugat 1 dan tergugat 2 sebagai pihak Kedua (yang menyewa), dalam perjanjian tersebut disepakati obyek sewanya adalah sebidang tanah milik penggugat seluas  $\pm 2.500$  m<sup>2</sup> ( dua ribu lima ratus meter persegi) untuk jangka waktu 25 tahun ,

Pada selang waktu beberapa lama sejak dibuatnya perjanjian sewa menyewa, akhirnya perusahaan berbadan hukum milik Morgan Giroud (tergugat 1) resmi berdiri, dan pada 6 Februari 2016 dibuatlah perjanjian sewa menyewa nomor 6 di Notaris Ambar Susanti, SH.,M.Kn (turut tergugat) dengan perubahan komposisi para pihak dan waktu yang mengikuti sesuai perjanjian, serta substansi perjanjian adalah sama dengan sebelumnya.

Sekitar awal bulan Januari 2017 atau bertepatan menjelang jatuh tempo pembayaran sewa, tergugat 1 mulai menunjukkan itikad yang tidak baik dengan tidak memperdulikan kewajiban pembayaran sewa tanah milik penggugat sebesar Rp.110.000.000 (Seratus Sepuluh Juta Rupiah) setiap bulannya sebagaimana yang telah disepakati Bersama para pihak dalam perkara ini. Bahkan Tergugat 1 sulit dihubungi ataupun ditemui, menurut informasi yang di peroleh ternyata Tergugat 1 telah meninggalkan Dusun Gili Air dan hingga saat ini tidak kembali bahkan Penggugat tidak mengetahui keberadaannya secara pasti.

Maka dari itu sesuai dengan perilaku yang ditunjukkan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 3 yang mana masing - masing Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar uang sewa tanah milik Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibuat terhitung dari sejak tanggal 5 Januari 2017 sampai dengan dimasukkannya perkara ini di Pengadilan Negeri Mataram.

Dari uraian latar belakang penelitian ini, peneliti menguraikan lebih lanjut mengenai dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr pertanggung jawaban pihak tergugat dalam sewa menyewa objek tanah dalam Putusan Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan Putusan Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr serta untuk mengetahui pertanggungjawaban pihak tergugat dalam wanprestasi perjanjian sewa menyewa dalam Putusan Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus sedangkan jenis sumber hukum menggunakan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

## II. PEMBAHASAN

### **Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr.**

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat.<sup>1</sup> Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu akan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara.

Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benar

<sup>1</sup>Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V Pustaka Pelajar, Yogyakarta ,2004, hlm.140

dan adil. “Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak<sup>2</sup>.”

Dalam penelitian hukum ini, penulis melakukan analisis yuridis mengenai dasar hukum pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Mataram dalam menjatuhkan putusan perkara perdata yang menyatakan bahwa tergugat I, II, dan III melakukan wanprestasi dalam praktek sewa menyewa dengan objek tanah.

Penulis tidak akan menulis semua pertimbangan hukum yang tertuang dalam putusan ini, akan tetapi yang dianalisis adalah pertimbangan-pertimbangan hukum yang berkenaan dengan masalah hukum yang penulis teliti untuk menjawab rumusan masalah yang timbul dari putusan perkara ini yang akan diuraikan di bawah ini :

1. Pertimbangan majelis hakim sebelum memutuskan perkara diawali dengan mempertimbangkan maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah seperti tersebut di atas. Kemudian majelis hakim mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat karena belum memenuhi kewajibannya untuk membayar harga sewa lahan sebagaimana telah diperjanjikan sehingga penggugat menderita kerugian. Dengan pihak penggugat yang menyatakan gugatan maka penggugat dibebankan untuk membuktikan terlebih dahulu terkait dalil gugatannya. persidangan pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) alat bukti yang sah yakni berupa surat dan saksi. Bukti surat Penggugat tanda bukti P-1 sampai dengan P-4 membuktikan tentang beberapa hal diantaranya adalah tentang perjanjian sewa lahan dimana Penggugat sebagai pemilik lahan dan Tergugat selaku penyewa lahan, bahwa baik berdasarkan bukti P-1 berupa akta notaris tentang perjanjian sewa menyewa nomor 12 maupun akta notaris tentang sewa menyewa nomor 6 sebagaimana bukti P-2 terungkap di dalam perjanjian tersebut jika Penggugat selaku pemilik lahan dan Para Tergugat selaku penyewa lahan diperjanjikan tentang beberapa hal di antaranya waktu penyewaan lahan selama 30 Tahun, sedangkan mengenai harga sewa disebutkan dalam pasal 2 perjanjian tersebut yang pada pokoknya pihak Penggugat akan menerima sejumlah pembayaran tunai sedangkan untuk tiap bulannya pihak Tergugat akan membayarkan sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) yang akan dibayarkan oleh pihak Tergugat selaku pihak Penyewa kepada pihak Penggugat selaku pemilik lahan terhitung mulai tanggal 1 bulan Januari tahun 2017 Setelah dinilai dan diteliti, maka hakim mengambil kesimpulan bahwa para tergugat dan turut tergugat telah melakukan cidera janji dan seharusnya tergugat dan turut tergugat berhak untuk berkewajiban melanjutkan pembiayaan sewa lahan sesuai perjanjian yang disepakati dengan penggugat.
2. Hal ini diperkuat dengan kesaksian 2 saksi yang dibawa oleh penggugat yaitu H. Rahmat Muttakin dan Lalu Zaenuddin. Berdasarkan pembuktian Penggugat baik melalui surat atau

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm.141

saksi maka majelis berkesimpulan Penggugat dapat membuktikan jika ada kesepakatan antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat tentang sewa menyewa lahan dimana pihak Penggugat selaku pemilik lahan dan Tergugat selaku penyewa lahan. Bahwa dalam kenyataannya Tergugat tidak melakukan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran setiap bulan kepada pihak penggugat sebagaimana jumlah dan tanggal yang ditentukan.

3. Selain itu Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatan disisi lain Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan, hanya Tergugat 3 yang beberapa kali dan sejak pembuktian perkara *aquo* tergugat 3 tidak pernah hadir lagi, maka menurut majelis para Tergugat telah melalaikan hak mereka untuk mengajukan dalil sangkalan sehingga dapat dikatakan pihak yang menang adalah pihak Penggugat dan pihak yang kalah adalah pihak Tergugat
4. Pertimbangan *judex facti* selanjutnya adalah menyatakan hukum Batal dan tidak berlaku lagi Segala bentuk Perjanjian mengenai Sewa Menyewa terhadap tanah milik Penggugat karena Perbuatan Cidera Janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat 1 dan Tergugat 3, pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi salah satu pihak dalam KUH Perdata terdapat pengaturan dalam pasal 1266 yaitu suatu pasal yang terdapat dalam bagian ke 5 Bab I, Bab III, yang mengatur tentang perikatan bersyarat. Walaupun demikian perjanjian tersebut tidak secara otomatis batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim, hal ini juga harus tetap dilakukan walaupun klausula atau syarat batal tadi dicantumkan dalam perjanjian. Berdasarkan uraian pembatalan perjanjian sebagaimana dikemukakan di atas hubungandenganpertimbangansebelumnyadimanatelahditetapkanjikaTergugatmelakukan Wanprestasi menjadi salah satu alternatif suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan di pengadilan, dengan demikian Majelis berpendapat tuntutan Penggugat relevan dengan kepentingan hukum Penggugat serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku serta azas-azas perjanjian maka tuntutan pembatalan perjanjian oleh Penggugat dikabulkan.
5. Pertimbangan *judex facti* berikutnya adalah menyatakan tanah milik Penggugat seluas + 2.500 M<sup>2</sup> ( Dua Ribu Lima Ratus Meter Persegi) yang dijadikan obyek Perjanjian sewa menyewa selanjutnya dapat dipindah tangankan oleh Penggugat kepada pihak lain setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*); bahwa obyek yang diperjanjikan sebagaimana disebutkan di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan isi perjanjian yang telah dibuat oleh pihak Penggugat dan Para Tergugat yang mana perjanjian tersebut telah dibatalkan di dalam pertimbangan hukum tentang tuntutan Penggugat sebelumnya dengan demikian maka keadaan kembali seperti semula seperti ketika perjanjian belum di buat dan ditandatangani oleh para pihak termasuk di dalamnya sebidang tanah yang menjadi obyek perjanjian dalam perkara beralih kembali kepada pihak Penggugat selaku pemegang hak dengan demikian, maka tuntutan Penggugat dikabulkan.
6. Pertimbangan *judex facti* berikutnya adalah menyatakan secara hukum uang yang telah diterima oleh penggugat dan telah diperhitungkan sebagai pembayaran sewa serta ganti rugi yakni sebesar Rp 4.410.000.000 (Empat Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) adalah sah menjadi milik Penggugat hal ini sesuai dengan fakta hukum dalam perkara ini uang

sebagaimana yang telah disebutkan di atas ternyata merupakan bagian yang telah disepakati Bersama dan dijadikan sebagai pembayaran atau ganti rugi lahan milik Penggugat yang telah di robohkan oleh Tergugat dan juga sebagai uang muka pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat.

Kasus Studi Putusan Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr merupakan kasus wanprestasi perjanjian sewa menyewa tanah. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan 1600 KUH Perdata, sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu kenikmatan dari suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak terakhir itu. Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa menyewa tanpa waktu tertentu tidak di perkenankan. Dalam kasus ini pihak penyewa selaku Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dengan membayarkan uang sewa seperti yang telah tertuang dalam kontrak sehingga pihak Penggugat mengalami kerugian materiil dan moriil.

Berdasarkan hasil analisis penulis terkait dengan pertimbangan hakim dalam Studi Putusan Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr sudah tepat adanya dikarenakan hakim dalam menjatuhkan putusannya telah memenuhi salah satu asas hukum yaitu “Putusan Disertai Alasan-Alasan” yaitu asas dimana semua putusan pengadilan harus memuat keterangan-keterangan atau argumentasi-argumentasi yang dijadikan dasar pengadilan dalam memutuskan perkara. Selain itu putusan hakim yang menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji ini telah didasarkan alat-alat bukti (P-1 sampai dengan P-4) dan keterangan dua saksi yang telah membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayarkan uang sewa sesuai dengan tenggat waktu sewa. Selain itu mengenai pertimbangan petitum Penggugat dikabulkan Sebagian oleh Majelis Hakim, antara lain pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi salah satu pihak, hal ini sesuai dengan pengaturan pada Pasal 1266, yaitu pasal yang terdapat pada bagian ke 5 bab I, buku III, yang mengatur tentang perikatan bersyarat. Undang-undang memandang kelalaian satu pihak suatu syarat batal yang dianggap dicantumkan dalam setiap perjanjian. Akibat dari pembatalan perjanjian maka tanah milik Penggugat seluas + 2500 m<sup>2</sup> dipindah tangankan kepada Tergugat dan menyatakan secara hukum mengenai uang yang telah diterima oleh Penggugat dan diperhitungkan sebagai pembayaran sewa serta ganti rugi sebesar Rp 4.410.000.000 sah menjadi milik Penggugat karena sudah tertuang dalam perjanjian yang dibuat dan telah di tandatangani oleh kedua belah pihak.

## Pertanggung Jawaban Pihak Tergugat Dalam Sewa Menyewa Objek Tanah Dalam Putusan Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr

Menurut kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>3</sup> Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk member pertanggungjawabannya.<sup>4</sup>

Pertanggungjawaban hukum dibagi menjadi dua, yaitu pertanggungjawaban karena perbuatan melanggar hukum dan pertanggungjawaban karena wanprestasi. Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pertanggungjawaban karena perbuatan melanggar hukum adalah :

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”<sup>5</sup>*

Kemudian, pertanggungjawaban karena wanprestasi. Wanprestasi ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract* adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu, seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.<sup>6</sup> Ahmad Miru menyebutkan bahwa seseorang dikatakan wanprestasi, apabila :

1. Tidak melakukan hal-hal yang dijanjikan atau tidak memenuhi prestasi;
2. Melakukan yang dijanjikan, tetapi terlambat;
3. Melakukan yang dijanjikan, tetapi tidak sempurna;
4. Melakukan hal-hal yang dilarang untuk dilakukan dalam perjanjian.<sup>7</sup>

Dalam perkara perdata yang diteliti ini, Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi oleh hakim. Hal ini dikarenakan para tergugat dan turut tergugat tidak dapat melakukan kewajibannya yakni membayar uang sewa yang telah disepakati di dalam perjanjian sewa menyewa yang tertuang di dalam akta notaris. Salah satu bentuk pertanggungjawaban Wanprestasi adalah ganti rugi. Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum. Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.<sup>8</sup>

<sup>3</sup>Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 50

<sup>4</sup>Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 48.

<sup>5</sup>Gramedia Press, Gramedia Press, *3 Kitab Undang-Undang KUHPER, KUHP, KUHP Beserta Penjelasannya*, Gramedia Press, Jakarta., 2018, hlm. 289

<sup>6</sup>Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2015, hlm. 237

<sup>7</sup>Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 7

<sup>8</sup>Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, Jakarta, Pradnya Paramita, 2006, hlm. 11

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian plus ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik plus ganti rugi.

Hal ini berlaku juga dalam perkara perdata yang diteliti oleh peneliti dimana termaktub dalam Putusan Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr). Adapun pertanggungjawaban yang dilakukan tergugat yakni membayar ganti rugi. Namun dikarenakan Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum maka secara hukum mengenai uang yang telah diterima Penggugat dan diperhitungkan sebagai Pembayaran Sewa serta ganti rugi yakni sebesar Rp.4.410.000.000 (Empat Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) adalah sah menjadi hak Penggugat.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam penulisan di atas, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut : 1. Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr dengan menjatuhkan salah satu asas hukum yakni “Putusan Harus Disertai Alasan” putusan pengadilan harus memuat keterangan atau argument yang dijadikan dasar oleh pengadilan yang memutuskan perkara dalam hal ini dengan mengkaji alat bukti (P-1 sampai dengan P-4) dan keterangan dua saksi maka hakim menyatakan tergugat telah memenuhi unsur wanprestasi. Selain itu hakim mengabulkan petitum pembatalan perjanjian karena wanprestasi, pemindah tanganan objek perjanjian sewa menyewa kepada Penggugat karena telah terjadi pembatalan perjanjian serta uang sebesar Rp 4.410.000.000 yang mana uang tersebut merupakan uang yang dibayarkan oleh pihak Tergugat kepada pihak Penggugat sebagai *Down Payment* dijadikan sebagai bentuk ganti rugi dari pihak Tergugat dan tidak perlu dikembalikan karena sudah tertulis dalam klausul perjanjian sewa menyewa. 2. Dalam perkara perdata yang diteliti ini, Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi oleh hakim karena tergugat telah memenuhi unsur dari perbuatan cidera janji. Sehingga tergugat mendapatkan beberapa sanksi atas perbuatan yakni menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat agar tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini serta menghukum para tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 4.410.000.000 (empat milyar empat ratus sepuluh juta rupiah) yang mana uang tersebut merupakan uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagai *down payment*.

## B. Saran

Berdasarkan peristiwa perjanjian sewa menyewa dengan objek tanah yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 299/Pdt.G/20201PN.Mtr, peneliti ingin memberikan beberapa saran terhadap perjanjian sewa menyewa dengan objek tanah tersebut 1. Untuk pemilik objek sewa tanah untuk kedepannya agar memberlakukan peraturan mengenai sanksi atas wanprestasi terjadi, dalam arti denda yang diberikan bisa mengakibatkan efek jera kepada penyewa dengan begitu penyewa akan lebih berhati-hati akan memenuhi kewajiban kepada pihak yang menyewakan serta akan mengulangi kesalahan tersebut. 2. Untuk Penyewa, agar dapat mengetahui syarat maupun resiko yang ditimbulkan apabila tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku, Makalah, dan Artikel

- A. Qiram Syamsyudin Melilala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Berserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ahmad Miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Gramedia Press, 2018, 3 Kitab Undang-Undang KUHPER, KUHP, KUHP Beserta Penjelasannya, Gramedia Press, Jakarta.
- Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Jumardin, 2017, *Kontrak Karya versus Ijin Usaha Pertambanagn*, Pustaka Bangsa, Mataram NTB.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk, 2021, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Moegni Djojodirjo, 2006, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Pers, Mataram.
- Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Neng Yani Nurhayani, 2015, *Hukum Perdata*, CV Pustaka Setia, Bandung.
- Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta.

Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta.