

**ANALISIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 299/PDT.G/2021/PN MTR)**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

**ADILA SAIFURI HANDINI
D1A019015**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM
2023**

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 299/PDT.G/2021/PN MTR)**

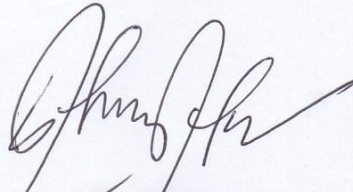
JURNAL ILMIAH



Oleh :

**ADILA SAIFURI HANDINI
D1A019015**

**Menyetujui,
Pembimbing Pertama,**



Dr. Aris Munandar, SH., M.Hum.
NIP : 196106101987031001

**ANALISIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN (STUDI PUTUSAN NOMOR
299/PDT.G/2021/PN.MTR)**

**ADILA SAIFURI HANDINI
D1A019015**

Fakultas Hukum Universitas Mataram

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apa yang menjadi pertimbangan hukum dari Hakim dalam memutus perkara sewa menyewa lahan dan akibat hukum dari wanprestasi (cidera janji) yang telah dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan, karena tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya sesuai dalam surat perjanjian. Hal ini berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara ini adalah para Tergugat terbukti melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan. Akibat hukum yang timbul dalam wanprestasi yang dilakukan Tergugat adalah dikabulkannya Pembatalan Perjanjian.

Kata Kunci : Perjanjian Sewa Menyewa Lahan, Wanprestasi, Akibat Hukum

***JURIDICAL ANALYSIS OF DEFAULTS IN LAND LEASE AGREEMENTS
(STUDY IN COURT DECISION NUMBER 299/PDT.G/2021/PN.MTR)***

ABSTRACT

The purpose of this study is to find out what is the judge's legal considerations when deciding on a lease agreement and the legal consequence if one party defaults, that one party had been doing in the lease agreement, because they are not committed to what they agreed in the contract. Based on the court decision number 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr. The research method in this study is the normative legal research method. The judge's legal consideration, when making a decision, the defendant is default in the lease land agreement. The legal consequences in this case, the party who default is making the plaintiff grant null and void by the court decision.

Keywords : Lease Land Agreement, Default, Legal Consequence

I. PENDAHULUAN

Tanah memiliki unsur yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dengan pertumbuhan penduduk yang sangat pesat di dunia ini menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan manusia dengan tanah karena tanah memiliki sifat tidak bertambah. Tanah selain dapat dijual juga dapat disewakan, kegiatan sewa menyewa tanah dilakukan karena berbagai tujuan dari masyarakat, beberapa diantaranya adalah karena keterbatasan dana untuk membeli tanah atau tanah hanya ingin digunakan sementara. Oleh sebab itu lahirlah perjanjian sewa menyewa tanah atau lahan. Dengan meningkatnya kebutuhan manusia dengan tanah dapat membuat banyaknya permasalahan yang dapat timbul berkaitan dengan sewa menyewa tanah/lahan. Oleh karena itu diperlukan adanya peraturan-peraturan yang jelas dan mengikat untuk mencegah adanya permasalahan yang dapat timbul.

Sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu, barang dan harga.¹

Mengingat pentingnya suatu kontrak dalam suatu transaksi bisnis maka tentunya dalam pembuatan kontrak bisnis diperlukan persyaratan-persyaratan tertentu sehingga kontrak bisnis tersebut tetap berada dalam koridor aturan perundang-undangan yang berlaku.² Akan tetapi dalam praktek sewa menyewa

¹ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 39.

² Salim H.S, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MuO)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 24.

tersebut dapat menimbulkan wanprestasi, yang berupa tidak memenuhinya kewajiban atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara pihak pertama dan pihak lainnya.

Sewa menyewa lahan ini sudah banyak dilakukan oleh masyarakat, khususnya masyarakat di Dusun Gili Air, karena berdasarkan analisis SWOT, Pulau Gili Air sangat layak dikembangkan karena pariwisata ini banyak memiliki kekuatan dan peluang dibandingkan ancaman dan kelemahannya, dengan adanya peluang bisnis di Dusun Gili Air tersebut, maka pada tanggal 10 November 2015 telah terjadinya perjanjian sewa menyewa lahan seluas ± 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) untuk jangka waktu 25 tahun, terhitung sejak 01 Januari 2016 s/d 01 Januari 2041 dengan harga sewa yang disepakati sejumlah Rp 36.090.000.000,- (tiga puluh enam milyar sembilan puluh juta rupiah) yang dilakukan oleh Penggugat (yang menyewakan) dan para Tergugat (yang menyewa), namun selang waktu beberapa lama semenjak dibuatnya perjanjian sewa menyewa tersebut, Tergugat 1 berinisiatif merubah subyek hukum perjanjian tersebut dikarenakan perusahaan Tergugat 1 telah terdaftar di Kementerian Hukum HAM RI oleh karenanya telah layak dioperasikan, dengan demikian dibuatlah perjanjian sewa menyewa baru dengan perubahan komposisi paara pihak dan waktu yang mengikuti sesuai perjanjian, serta substansi perjanjian adalah sama dengan sebelumnya, yang dimana para pihak dalam perjanjian ini adalah Penggugat selaku Pihak Pertama (yang menyewakan) dan Tergugat 3 yaitu PT. Grand Gili Lombok selaku Pihak Kedua (yang menyewa).

Bahwa pada sekitar awal bulan Januari 2017 atau bertepatan menjelang jatuh tempo pembayaran sewa, PT. Grand Gili Lombok mulai menunjukkan itikad yang tidak baik dan pada sekitar akhir tahun 2018, PT. Grand Gili Lombok tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar uang sewa lahan milik Penggugat (yang menyewakan) berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat dan ditanda tangani bersama.

Berdasarkan latar belakang diatas maka yang menjadi rumusan masalah pada penelitian yang berjudul: “Analisis Terhadap Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan (Studi Putusan Nomor 299/Pdt.G/2021/PN.Mtr)” dengan rumusan masalah antara lain: 1) Apa yang menjadi pertimbangan hukum dari Hakim dalam memutus perkara wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa lahan menurut Putusan Nomor: 299/Pdt.G/2021/PN Mtr; 2) Bagaimana akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak pada perjanjian sewa menyewa lahan berdasarkan Putusan Nomor: 299/Pdt.G/2021/PN Mtr. Manfaat dari penelitian ini adalah Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya, dan Hukum Perjanjian pada khususnya mengenai wanprestasi dalam sewa menyewa lahan. Manfaat praktis dari penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang cara-cara perjanjian yang sebenarnya dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku tentang perjanjian sewa menyewa lahan. Jenis penelitian ini adalah penelitian normative, dan menggunakan tiga macam metode pendekatan yaitu Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), Pendekatan konseptual

(conceptual approach), Pendekatan kasus (*case approach*) Jenis dan sumber bahan hukum primer, skunder dan tersier. Teknik atau cara pengumpulan data adalah melalui data kepustakaan, dan data lapangan.

II. PEMBAHASAN

Apa yang menjadi pertimbangan hukum dari Hakim dalam memutus perkara wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa lahan

Pertimbangan hakim adalah hal-hal yang menjadi dasar atau yang dipertimbangkan hakim dalam memutus perkara. Sebelum memutus suatu perkara, hakim harus memperhatikan setiap hal-hal penting dalam suatu persidangan. Terdapat 2 (dua) kategori pertimbangan hakim dalam memutus suatu perkara, yaitu pertimbangan hakim yang bersifat Yuridis dan pertimbangan hakim yang bersifat non yuridis. Pertimbangan yuridis adalah pertimbangan hakim yang didasarkan pada faktor-faktor yang telah terungkap di dalam persidangan dan oleh Undang-Undang telah ditetapkan sebagai hal yang harus dimuat dalam putusan. Sedangkan pertimbangan non-yuridis hanya bertitik tolak pada dampak yang merugikan dan merusak.³

Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara harus memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu akan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan di persidangan yang bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, yakni dengan dibuktikannya kebenarannya sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak. Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang

³ <https://ejournal.uniks.ac.id/index.php/KODIFIKASI/article/download/1204/840> , diakses pada tanggal 14 Desember 2022.

dalam tataran teori dan praktek. Adapun pertimbangan hakim dalam kasus perdata Nomor

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian Penggugat baik melalui surat dan saksi, maka Majelis berkesimpulan Penggugat dapat membuktikan jika ada kesepakatan antara pihak Penggugat dan Para Tergugat tentang sewa menyewa lahan dimana pihak Penggugat selaku pemilik lahan dan pihak Tergugat selaku penyewa lahan, bahwa salah satu poin penting dalam kesepakatan tersebut adalah pihak Tergugat harus melakukan pembayaran kepada pihak Penggugat sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak tanggal 1 Januari tahun 2017. Bahwa dalam kenyataannya Pihak Para Tergugat tidak melakukan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran setiap bulan kepada pihak Penggugat sebagaimana jumlah dan tanggal tersebut di atas

Menimbang bahwa pengertian wanprestasi sebagai diuraikan di atas dihubungkan dengan peristiwa dalam perkara *aquo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat khususnya dalam tuntutan terhadap pihak Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan ingkar janji, maka Majelis setelah menghubungkan dengan salah satu kewajiban pihak Tergugat dalam perjanjian yang dibuat khususnya pada pasal yang mewajibkan Tergugat untuk melakukan pembayaran setiap bulan terhitung sejak tanggal 1 Januari 2017 sebesar Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan hal tersebut tidak dilakukan oleh Para Tergugat, maka hal tersebut digolongkan sebagai perbuatan wanprestasi yakni tidak melakukan sesuatu sebagaimana di perjanjikan, berdasarkan pertimbangan tersebut maka tuntutan ke-2 (dua) Penggugat dikabulkan

Menimbang, bahwa terhadap kelalaian atau kealpaan seseorang, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman, yakni : Membayar kerugian yang diderita pihak lain yang mengalami kerugian, atau dengan singkat dinamakan ganti rugi (pasal 1243 KUH Perdata), Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian melalui pengadilan (pasal 1266 KUH Perdata) dan meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi (pasal 1267 KUHPerdata), dihubungkan dengan pertimbangan sebelumnya dimana telah ditetapkan jika Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji yang menjadi salah satu alternatif suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan di pengadilan, maka dengan demikian Majelis berpendapat tuntutan Penggugat relefan dengan kepentingan hukum Penggugat serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku serta azas-azas perjanjian maka tuntutan ke-3 Penggugat dikabulkan

Menimbang bahwa tuntutan ke-4 Penggugat menuntut Pengadilan menyatakan secara hukum tanah milik Penggugat seluas + 2.500 M² (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*), sehingga obyek yang diperjanjikan sebagaimana disebutkan 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 ditanda tangani

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 ke-4 Penggugat dikabulkan

Menimbang, bahwa tuntutan ke-5 (lima) Penggugat menuntut agar supaya Pengadilan menyatakan 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 sehingga tidak perlu dikembalikan lagi kepada Para Tergugat. Karena isi salah satu klausula di dalam perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani oleh pihak Penggugat dan Tergugat tidak mengatur mengenai tuntutan ke 5 menjadi hal yang dapat dipermasalahkan lagi di kemudian hari dan sesuai dengan fakta hukum yang dalam perkara ini uang sebagaimana yang disebutkan di atas tersebut merupakan bagian yang telah disepakati bersama dan dijadikan sebagai pembayaran atau ganti rugi lahan milik Penggugat yang dirobohkan oleh pihak Tergugat dan juga sebagai uang muka pembayaran atau sewa lahan dari Tergugat kepada Penggugat dan pembauran tersebut memang disebabkan oleh suatu sebab yang halal dan telah menjadi hak dari Penggugat saat itu maka dengan demikian tuntutan ke-5 Penggugat dikabulkan

Dalam surat gugatan Penggugat yang diajukan ke pengadilan telah dibaca, dipelajari dan dicermati oleh Majelis Hakim dan terbukti gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, dan banyak bukti yang diajukan oleh Penggugat agar permohonannya diterima oleh Majelis Hakim, karena ada beberapa hak dan kewajiban yang harus ditaati oleh kedua belah pihak,

hak Penggugat ialah memberikan lahan yang disewakan kepada Tergugat dan kewajiban pihak Tergugat ialah membayar sewa lahan setiap bulannya sampai masa berlaku sewa habis.

Pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang diajukan oleh Penggugat didasari oleh bukti surat-surat dan 2 orang saksi dimuka persidangan, saksi mana sebelumnya memberikan keterangan dimuka persidangan telah disumpah dan memberikan keterangan yang sesuai, beserta pemeriksaan setempat untuk mengetahui bahwa tidak adanya tanda-tanda Tergugat 1 berada di Dusun Gili Air dan untuk membuktikan bahwa permohonan yang diajukan oleh Penggugat kepada para Tergugat telah melakukan wanprestasi (cidera janji) dengan tidak bertanggungjawab atas kewajibannya sebagai pihak penyewa.

Akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak pada perjanjian sewa menyewa lahan

Berdasarkan sumber hukum perjanjian pada Pasal 1233 KUH Perdata ialah tiap-tiap perikatan lahir karena persetujuan ataupun karena undang-undang. Buku III KUHPerdata tidak memberikan rumus dari perikatan, tetapi menurut Ilmu Pengetahuan Hukum, dianut rumus bahwa perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Namun, apabila tidak memenuhi setiap prestasi yang ditimbulkan oleh para pihak dalam melakukan suatu perjanjian, maka akan memunculkan suatu

akibat hukum, dan untuk memberikan rasa kepastian dan penyelesaian secara yuridis formal dari akibat hukum yang di timbulkan dari perjanjian tersebut.⁴

Apabila salah satu pihak tidak dapat melakukan apa yang dijanjikannya, maka dapat dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi (cidera janji) atau ingkar janji atau dapat dikatakan melanggar perjanjian yang telah dibuat. Wanprestasi artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Akibat hukum dari adanya wanprestasi tersebut, masing-masing pihak yang merasa dirugikan dapat menggugat ke Pengadilan untuk menuntut kerugian yang ia terima, berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga jika ada. Akibat hukum merupakan akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang dikehendaki hukum. Akibat hukum dari sebuah perjanjian pada dasarnya tercipta dari adanya hubungan hukum karena suatu perikatan, yaitu dalam bentuk hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dimiliki oleh kedua belah pihak. Ini berlaku juga dalam perjanjian sewa menyewa lahan pada penelitian ini, jika perjanjian ini telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam syarat sah suatu perjanjian, maka semua kewajiban yang timbul mengikat bagi kedua belah pihak, baik dari pihak Penggugat maupun pihak

⁴ Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal. 78.

Tergugat. Akibat hukum dari dilakukannya sebuah perjanjian tercantum di dalam ketentuan pasal 1338 KUHPerdara yang dinyatakan sebagai berikut :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Akibat hukum yang ditimbulkan setelah Putusan 299/Pdt.G/2021/PN Mtr yakni bermula dari tidak adanya itikad baik dari Tergugat 1 dalam melaksanakan kewajibannya yaitu membayar uang sewa perbulan kepada Penggugat dan akhirnya tidak sama sekali membayar uang sewa tersebut. Majelis Hakim dalam memutus perkara pada Putusan Nomor 299/Pdt.G/2021/PN Mtr memberikan sanksi kepada para Tergugat karena tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan bersama, menurut penulis Majelis Hakim memberikan sanksi-sanksi tersebut sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan Undang-Undang, dimana sesuai dengan isi Pasal 1266 KUHPerdara yang berisi tentang pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian melalui pengadilan. Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Selain itu juga Pihak Penggugat menuntut agar secara hukum uang pembayaran sewa serta ganti rugi yakni sebesar Rp 4.410.000.000 (Empat Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) adalah sah menjadi hak Penggugat sehingga tidak perlu dikembalikan kepada para Tergugat, dimana hal ini sudah sesuai dengan salah satu isi klausula di dalam perjanjian yang telah mereka sepakati bersama.

Namun menurut penulis, hal tersebut diatas tentu saja masih kurang. Dikarenakan pada tuntutan ke-6 (enam) Penggugat menuntut agar Pengadilan menghukum para Tergugat khususnya Tergugat 1 dan Tergugat 3 untuk

membayar tunai, seketika kerugian Penggugat secara Materiil sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) dan kerugian Materiil sebesar Rp.6.776.000.000 (Enam Milyar Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah) tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim dikarenakan dalam pertimbangan Hakim, Hakim menyatakan bahwa “adanya kerugian sebagaimana dimaksud Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci baik dengan alat bukti surat atau alat bukti lainnya”.

Berdasarkan duduk perkara Penggugat pada point 14 dan tuntutan Penggugat pada point 6 sudah sangat jelas dan terperinci dalam menyatakan kerugian yang dialami oleh Penggugat secara Materiil dan Materiil, sehingga menurut penulis hakim selayaknya mengabulkan tuntutan kerugian yang diderita oleh Penggugat karena berdasarkan pada Pasal 1243 KUHPerdara, berbunyi:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Dengan adanya akibat yang ditimbulkan dari hal tersebut, para pihak dalam perjanjian tentu saja bisa lebih taat dengan aturan dalam perjanjiannya, apabila terdapat kejadian serupa. Dikarenakan menimbulkan kerugian, sehingga kejadian seperti ini juga dapat memberikan efek jera terhadap para pihak yang tidak taat aturan dan berbuat semena-mena, serta menimbulkan kerugian bagi pihak yang dirugikan. Sehingga, apabila para Tergugat tidak melakukan hal-hal yang menimbulkan kerugian dan berbuat semena-mena, Penggugat dapat menikmati kenyamanan dan ketertiban atas hak-hak yang tentu saja diperolehnya.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan penelitian ini, maka dapat ditarik kesimpulan yang peneliti kaji sebagai berikut : 1) Pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini yaitu karena terbukti bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 3 tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar uang sewa bulanan kepada Penggugat sesuai dengan perjanjian yang telah mereka buat bersama pada tanggal 06 februari 2016, diperkuat dengan bukti-bukti dari Penggugat, sehingga hal tersebut menjadikan Majelis menyatakan Tergugat 1 dan Tergugat 3 telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. 2) Pertimbangan Hakim dalam menentukan putusan perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ini menimbulkan akibat hukum atas perkara wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 3 yaitu berupa pembatalan hukum dan tidak berlaku lagi segala bentuk perjanjian mengenai sewa menyewa terhadap tanah milik Penggugat Sehingga Penggugat dapat mengajukan pembatalan perjanjian, yaitu lahan secara fisik kembali kedalam penguasaan Penggugat, sehingga uang yang telah diterima Penggugat dan diperhitungkan sebagai Pembayaran Sewa serta ganti rugi diawal yakni sebesar Rp 4.410.000.000 (Empat Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) adalah sah menjadi hak Penggugat sehingga tidak perlu dikembalikan lagi kepada Para Tergugat dan Penggugat dapat memindah tangankan lahan kepada pihak lain setelah Putusan berkekuatan hukum tetap. Menurut penulis sanksi yang diberikan oleh majelis hakim tersebut sudah sesuai, namun adanya kekurangan dalam memberikan

sanksi, karena permohonan Penggugat dalam menuntut ganti rugi moriil dan materiil yang dimana hal tersebut sudah termasuk kewajiban bagi pihak yang dirugikan dalam perkara wanprestasi tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim.

Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan diatas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang ini peneliti sampaikan terkait peneliti kaji. Adapun hasil peneliti ini dapat diberikan saran sebagai berikut: 1) Saran penulis kepada para Tergugat harus bertanggungjawab atas kelalaian yang telah dibuat pada perjanjian sewa menyewa lahan milik Penggugat dan uang yang telah diterima Penggugat dan diperhitungkan sebagai pembayaran sewa serta ganti rugi adalah sah menjadi milik Penggugat. 2) Saran penulis kepada para pihak perjanjian sebaiknya untuk mencegah terjadinya wanprestasi yang dilakukan dalam suatu perjanjian, para pihak harus mencermati dan memahami betul apa isi perjanjian dan sanksi jika terjadinya suatu kelalaian dalam perjanjian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir Muhammad, 1982, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung.

R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Salim H.S, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan*

Memorandum of Understanding (MoU), Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

Artikel/Jurnal

<https://ejournal.uniks.ac.id/index.php/KODIFIKASI/article/download/1204/840> ,

diakses pada tanggal 14 Desember 2022.