



**PUTUSAN**

Nomor 3059 K/Pdt/2024

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**H. BACHTIAR RAHMAN**, bertempat tinggal di Jalan Riau RT 001, RW 024, Kelurahan Pahandut, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ari Yunus Hendrawan, S.H., M.Kom., Advokat pada Kantor Pengacara dan Penasehat Hukum Ari Yunus Hendrawan & Rekan, beralamat di Jalan Victoria I, Nomor 05, Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2023;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n :**

- 1. PT SEMBILAN TIGA PERDANA**, diwakili oleh Direktur Utama dan Direktur, Lukman Hakim dan Yandi Setiawan, berkedudukan di Graha Mik LT 3 R 304, Taman Perkantoran Kuningan Jakarta Selatan, Kelurahan Karet, Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Leo Sani Putra Siregar, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Esa & Co., beralamat di Menara Global, Lantai 20 Suite E, Jalan Jendral Gatot Subroto Kaveling 27, Kelurahan Kuningan, Kecamatan Kuningan Timur, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2023;
- 2. CABANG PT. SEMBILAN TIGA PERDANA**, berkedudukan di Jalan Mangkurambang Nomor 37, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Kelurahan

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya,  
Provinsi Kalimantan Tengah;

Para Termohon Kasasi;

Dan:

**NOTARIS IRWAN JUNAIDI, S.H.**, beralamat di Jalan Jenderal  
Ahmad Yani, Psr. Kameloh Nomor 12 F, Kota Palangkaraya,  
Kelurahan Pahandut, Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya,  
Provinsi Kalimantan Tengah;  
Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian  
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,  
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri  
Palangkaraya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi:

- Mengabulkan tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Tergugat untuk tidak melakukan kegiatan usaha  
apapun di atas lahan/bidang tanah tanah milik Penggugat selama  
pemeriksaan dalam perkara ini sampai mempunyai putusan yang  
berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa jika tidak  
melaksanakan putusan provisi secara sukarela sebesar  
Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam  
perkara ini;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan  
wanprestasi serta menyalahgunakan keadaan/kedudukan (*misbruik  
van omstandigheden, undue influence*);

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024



4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang sewa tahun ke 3 sampai dengan tahun ke 6 yang selama ini belum dibayarnya sebesar Rp666.666.667,00 (enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);
5. Membatalkan perjanjian sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 17 tanggal 14 Oktober 2019 tersebut sehingga tidak berlaku lagi;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membongkar segala apa yang dibangunnya di atas objek/lahan yang disewanya dan selanjutnya menyerahkannya kembali kepada Penggugat dalam keadaan semula dan seketika;
7. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan asli kedua Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) Nomor 594.140/150/PEM/IV/2014 tanggal 01 April 2014 dengan NOP 627101012.0020159 seluas 1.273 m<sup>2</sup> dan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) Nomor 593.138/591/Kp-Pem/III/2014 NOP.627101012.0020160 seluas 2.502 m<sup>2</sup>, yang dipinjamnya kepada Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa jika tidak menyerahkan lahan tersebut kepada Penggugat seketika sejak putusan diucapkan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan;
9. Menyatakan putusan di dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh akan isi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul di dalam perkara ini;

Atau

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- A. Gugatan Penggugat *error in persona* atau *exception in persona*;
- B. Pengadilan Negeri Palangka Raya tidak berwenang mengadili perkara (kompetensi relatif);
- C. Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas, tidak terang, dan tidak tegas karena menggabungkan dua peristiwa dengan objek perkara yang berbeda dalam satu gugatan;
- D. Terkait dengan gugatan Penggugat tidak jelas, tidak terang, dan tidak tegas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Palangkaraya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Sewa Menyewa yang dimuat di dalam Akta Nomor 17 tertanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Irwan Junaidi, S.H. (*in casu* Turut Tergugat II Rekonvensi), Notaris di Kota Palangka Raya;
- III. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji;
- IV. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian yang timbul kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) sebesar Rp8.910.834.466,00 (delapan miliar sembilan ratus sepuluh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus enam puluh enam rupiah), yang terdiri dari:
  1. Kerugian atas biaya pembayaran sewa lahan dan biaya pengurusan serta pinjaman Tergugat Rekonvensi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp988.313.002,00 (sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus tiga belas ribu dua rupiah) dengan perincian:



- Pembayaran pertama untuk sewa lahan tahun pertama dengan dipotong PPN sehingga total pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
  - Pembayaran kedua untuk sewa lahan tahun kedua dengan dipotong PPN sehingga total pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
  - Pinjaman untuk Tergugat Rekonvensi sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
  - Pinjaman untuk Tergugat Rekonvensi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
  - Pajak sewa pelabuhan termin I sebesar Rp16.666.667,00 (enam belas juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);
  - Pajak sewa pelabuhan termin II sebesar Rp16.666.667,00 (enam belas juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);
  - Biaya pengurukan tanah yang dibayarkan kepada pihak Pak Moses sebesar Rp205.015.000,00 (dua ratus lima juta rupiah);
  - Dana pengurukan tanah yang dibayarkan ke Siti Rokayah sebesar Rp358.298.000,00 (tiga ratus lima puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);
  - Pembayaran atas kurang bayar pajak sebesar Rp66.666.668,00 (enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah);
  - Pembayaran kurang sewa sebesar Rp11.687.000,00 (sebelas juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);
2. Pembayaran denda sebesar 200% (dua ratus persen) dari total nilai harga sewa menyewa atas sisa jangka waktu sewa menyewa yang diakhiri yaitu 5 (lima) tahun, sebagaimana yang termuat di dalam Pasal 7 ayat 2 Perjanjian atau senilai Rp1.666.666.666,00 (satu milyar enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah);

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024



3. Kerugian atas hilangnya *potential income* dari pemanfaatan tanah sebagai akibat dari tidak dilakukannya pengurukan atas tanah objek sewa yang diperjanjikan tersebut oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp4.005.854.798,00 (empat miliar lima juta delapan ratus lima puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan rupiah);
4. Kerugian atas biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan perkara ini sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah); dan
5. Kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- V. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) hingga seluruh ganti rugi tersebut dibayar lunas oleh Tergugat Rekonvensi;
- VI. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan berupa:
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 390/Pahandut Seberang, lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 06 Agustus 2014, Nomor 401, tertanggal 6 Agustus 2014, seluas 2.605 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus lima meter persegi), terletak dalam wilayah Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kelurahan Pahandut Seberang, Kecamatan Pahandut;
  - Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 391/Pahandut Seberang lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 6 Agustus 2014, Nomor 400, tertanggal 6 Agustus 2014, seluas 2.605 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus lima meter persegi), terletak dalam wilayah Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kelurahan Pahandut Seberang, Kecamatan Pahandut;
  - Sebidang tanah berdasarkan Peta Bidang Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00407, tertanggal 4

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2014, seluas 2.713 m<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus tiga belas meter persegi), terletak dalam wilayah Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kelurahan Pahandut Seberang, Kecamatan Pahandut;

- Sebidang tanah berdasarkan Peta Bidang Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00409, tertanggal 4 April 2014, seluas 2.725 m<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), terletak dalam wilayah Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kelurahan Pahandut Seberang, Kecamatan Pahandut;
  - Sebidang tanah berdasarkan Peta Bidang Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00410, tertanggal 4 April 2014, seluas 2.731 m<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus tiga puluh satu meter persegi), terletak dalam wilayah Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kelurahan Pahandut Seberang, Kecamatan Pahandut dan;
  - Sebidang tanah berdasarkan Peta Bidang Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00411, tertanggal 4 April 2014, seluas 2.737 m<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh meter persegi), terletak dalam wilayah Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kelurahan Pahandut Seberang, Kecamatan Pahandut;
- VII. Memerintahkan Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan;
- VIII. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini; dan
- IX. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari  
Tergugat Rekonvensi;

Atau:

Subsidiar:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palangkaraya telah memberikan Putusan Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk tanggal 18 Agustus 2023 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi serta menyalahgunakan keadaan/kedudukan (*misbruik van omstandigheden, undue influence*);
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang sewa tahun ke 3 sampai dengan tahun ke 6 yang selama ini belum dibayarnya sebesar Rp666.666.667,00 (enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);
4. Membatalkan perjanjian sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 17 tanggal 14 Oktober 2019 tersebut sehingga tidak berlaku lagi;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membongkar segala apa yang dibangunnya di atas objek/lahan yang disewanya dan selanjutnya menyerahkannya kembali kepada Penggugat dalam keadaan semula dan seketika;
6. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan asli kedua Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) Nomor 594.140/150/PEM/IV/2014

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 01 April 2014 dengan NOP 627101012.0020159 seluas 1.273 m<sup>2</sup> dan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) Nomor 593.138/591/Kp-Pem/III/2014 NOP 627101012.0020160 seluas 2.502 m<sup>2</sup>, yang dipinjamnya kepada Penggugat;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh akan isi putusan dalam perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.638.000,00 (satu juta enam ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Palangkaraya dengan Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT PLK tanggal 4 Oktober 2023 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya tanggal 18 Agustus 2023 Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk yang dimintakan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Sewa Menyewa yang dimuat di dalam Akta Nomor 17 tertanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Irwan Junaidi, S.H. (*in casu* Turut Tergugat II Rekonvensi Notaris di Kota Palangka Raya;
- Menyatakan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian yang timbul kepada Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebesar Rp2.828.313.000,00 (dua miliar delapan ratus dua puluh delapan juta tiga ratus tiga belas ribu rupiah), yang terdiri dari:
  1. Kerugian atas biaya pembayaran sewa lahan dan biaya pengurukan serta pinjaman Tergugat Rekonvensi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp894.979.667,00 (delapan ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) dengan perincian:
    - Pembayaran pertama untuk sewa lahan tahun pertama dengan dipotong PPN sehingga total pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
    - Pembayaran kedua untuk sewa lahan tahun kedua sebesar Rp166.666.667,00 (seratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);
    - Pinjaman untuk Tergugat Rekonvensi sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
    - Biaya pengurukan tanah yang dibayarkan kepada pihak Pak Moses sebesar Rp205.015.000,00 (dua ratus lima juta rupiah);
    - Dana pengurukan tanah yang dibayarkan ke Siti Rokayah sebesar Rp348.244.000,00 (tiga ratus empat puluh delapan juta dua ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024



2. Pembayaran denda sebesar 100% (seratus persen) dari total nilai harga sewa menyewa atas sisa jangka waktu sewa menyewa yang diakhiri yaitu 5 (lima) tahun, sebagaimana yang termuat di dalam Pasal 7 ayat 2 Perjanjian atau senilai Rp833.333.333,00 (delapan ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah);
  3. Kerugian atas biaya yang dikeluarkan untuk pengurusan perkara ini sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah); dan
  4. Kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Memerintahkan Turut Terbanding I/dahulu Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding II/dahulu Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan;
  - Menolak gugatan rekonvensi dari Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 10 Oktober 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Oktober 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 75/PDT/2023/PT PLK *juncto* Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palangkaraya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Oktober 2023;

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 24 Oktober 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 75/PDT/2023/ PT PLK tertanggal 4 Oktober 2023;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk tertanggal 7 Agustus 2023;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Tingkat Kasasi berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 17 November 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024



Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 24 Oktober 2023 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 17 November 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Palangkaraya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi dapat membuktikan Tergugat I Konvensi tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran sewa sesuai dengan Akta Nomor 17 Pasal 2 Ayat (1) huruf c yang dibuat di hadapan Notaris Irwan Junaidi, S.H., tanggal 14 Oktober 2019;
- Bahwa Penggugat dapat pula membuktikan adanya penyalahgunaan keadaan (*undue influence*) dimana pihak Penggugat Konvensi bila mengakhiri perjanjian dibebani mengembalikan harga sewa yang telah dibayar oleh pihak II secara pro rata sampai dengan tanggal pengakhiran perjanjian sewa menyewa dan denda 200 % (dua ratus persen) dari mulai total harga sewa atas sisa jangka waktu sewa yang diakhiri, sedangkan jika pihak II yang mengakhiri perjanjian maka uang yang telah dibayar pihak II dianggap hangus, dan jika pihak I ingin menjual, maka harga sewa yang telah berjalan dan telah dibayar menjadi uang pembayaran. Ketentuan-ketentuan tersebut melanggar asas persamaan hukum dan kepatutan dan harus dibatalkan;
- Bahwa dengan demikian Perjanjian Sewa Menyewa lahan yang kemudian dituangkan dalam Akta Nomor 17 tanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Irwan Junaidi telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam isi perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: H. BACHTIAR RAHMAN dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 75/PDT/2023/PT PLK tanggal 4 Oktober 2023 yang membatalkan Putusan

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk tanggal 18 Agustus 2023 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. BACHTIAR RAHMAN** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 75/PDT/2023/PT PLK tanggal 4 Oktober 2023 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk tanggal 18 Agustus 2023;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi serta menyalahgunakan keadaan/kedudukan (*misbruik van omstandigheden, undue influence*);
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang sewa tahun ke 3 sampai dengan tahun ke 6 yang selama ini belum dibayarnya

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024





sebesar Rp666.666.667,00 (enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);

4. Membatalkan perjanjian sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 17 tanggal 14 Oktober 2019 tersebut sehingga tidak berlaku lagi;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membongkar segala apa yang dibangunnya di atas objek/lahan yang disewanya dan selanjutnya menyerahkannya kembali kepada Penggugat dalam keadaan semula dan seketika;
6. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan asli kedua Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) Nomor 594.140/150/PEM/IV/2014 tanggal 01 April 2014 dengan NOP 627101012.0020159 seluas 1.273 m<sup>2</sup> dan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) Nomor 593.138/591/Kp-Pem/III/2014 NOP 627101012.0020160 seluas 2.502 m<sup>2</sup>, yang dipinjamnya kepada Penggugat;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh akan isi putusan dalam perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya
3. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 29 Agustus 2024 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Sri Murniati, S.H.,  
M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Sri Murniati, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya Kasasi:

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 10.000,00        |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp 10.000,00        |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp480.000,00</u> |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00        |

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN  
NIP. 195907101985121001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 3059 K/Pdt/2024