ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024)

SKRIPSI

Oleh:

YESI FARIDATUL HUSNA
NIM: 212102020027

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SHIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
JUNI 2025

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024)

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Shiddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Oleh:

YESI FARIDATUL HUSNA
NIM: 212102020027

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SHIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
JUNI 2025

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024)

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Shiddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

YESI FARIDATUL HUSNA
NIM: 212102020027

Disetujui Pembimbing

Afrik Yunari, M.H.
NIP: 199201132020122010

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024)

SKRIPSI

telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah
Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari: Selasa
Tanggal: 24 Juni 2025

Tim Penguji

Ketua	Sekretaris
Inayatul Anisah, S.Ag., M.Hum.	Dwi Hastuti, M.P.A.
NIP. 197403291998032001	NIP.198705082019032008

Anggota:

1. Dr. H. Ahmad Junaidi, S.Pd., M.Ag. ( )
2. Afrik Yunari, M.H. ( )

Menyetujui
Dekan Fakultas Syariah

Dr. Wildani Hefni, M.A.
NIP. 199111072018011004

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

MOTTO

كَيْفَ يَكُوْنُ لِلْمُشْرِكِيْنَ عَهْدٌ عِنْدَ اللّٰهِ وَعِنْدَ رَسُوْلِهٖٓ اِلَّا الَّذِيْنَ عَاهَدْتُّمْ عِنْدَ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِۚ فَمَا اسْتَقَامُوْا لَكُمْ فَاسْتَقِيْمُوْا لَهُمْۗ اِنَّ اللّٰهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِيْنَ ٧

Artinya: "Bagaimana bisa ada perjanjian (aman) dari sisi Allah dan Rasul-Nya dengan orang-orang musyrikin, kecuali orang-orang yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka) di dekat Masjidilharam), maka selama mereka berlaku lurus terhadapmu, hendaklah kamu berlaku lurus (pula) terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa." (QS. At- Taubah: 7).*

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

* Departemen Agama RI Al-Qur'an dan Terjemahan, *Alqur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: Erlangga Kresna, 2019), 754.

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah dengan segenap rasa syukur yang mendalam terhadap Allah SWT, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Kemudian peneliti akan mempersembahkan karya tersebut kepada:

1. Kedua orang tua saya tercinta, Bapak Lailul Huda dan Ibu Lilik Ifa Farida yang selalu memberikan kasih sayangnya, selalu membimbing, mendidik, membesarkan dan membiayai baik materil maupun sepiritual. Serta mengalirkan doa untuk kebahagiaan putrinya ini didunia maupun diakhirat dan demi keberhasilan ini beliau telah memberikan yang terbaik bagi putrinya.
2. Adik terkasih, Akhmad Fardan Maulana, yang selalu mendoakan dalam menyelesaikan studyku.
3. Terima kasih untuk seluruh keluarga besar yang selalu memberikan doa serta dukungan baik untuk peneliti.
4. Untuk teman-temanku selama kurang lebih 4 tahun ini bersama dalam suka maupun duka, yang selalu memberikan semangat dalam menimba ilmu.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

ABSTRAK

Yesi Faridatul Husna, 2025: Analisis Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024).

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa, Wanprestasi, Sewa Menyewa, Hukum Positif, Hukum Islam, Mahkamah Agung.

Adanya sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh PT Sembilan Tiga Perdana sebagai (Tergugat), yang melanggar pejanjian dengan H. Bachtiar Rahman (Penggugat). Dalam kasus ini pengugat mengalami kerugian karena Tergugat tidak membayar tunggakan sewa dan melanggar kontrak perjanjian. Pada putusan ini menarik untuk dikaji karena mencerminkan bagaimana hukum positif di Indonesia menyelesaiakan sengketa terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah, sekaligus memberikan ruang untuk menganalisis kesesuaian dengan hukum positif dan hukum islam.

Fokus penelitian ini adalah: 1) Apa penyebab terjadinya sengketa wanprestasi perjanjian sewa-menyewa tanah pada putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024? 2) Bagaimana upaya penyelesaian sengketa wanprestasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059/K/Pdt/2024? 3) Apakah penyelesaian sengketa dalam Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 sesuai dengan hukum positif dan hukum islam?

Tujuan Penelitian ini adalah: 1) Untuk menganalisis dan mendeskripsikan penyebab terjadinya sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa tanah pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059/K/Pdt/2024. 2) Untuk menganalisis dan mendeskripsikan upaya penyelesaian sengketa wanprestasi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3059/K/Pdt/2024. 3) Untuk menganalisis dan mendeskripsikan apakah penyelesaian sengketa Mahkamah Agung Nomor 3059/K/Pdt/2024 sesuai dengan hukum positif dan hukum islam.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan penelitian ini juga dapat dikategorikan sebagai pendekatan studi kasus, karena menganalisis Putusan Mahkamah Agung 3059/K/Pdt/2024.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa: 1) penyebab terjadinya sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah pada putusan ini antara H. Bachtiar Rahman (Penggugat) dan PT Sembilan Tiga Perdana (Tergugat) disebabkan oleh ketidakpatuhan Tergugat dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa tanah selama dua tahun. 2) upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan yaitu melalui jalur litigasi, dimulai dari Pengadilan Negeri, kemudian banding ke Pengadilan Tinggi, dan akhirnya kasasi ke Mahkamah Agung, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dan memutuskan agar Tergugat membayar seluruh tunggakan sewa serta mengembalikan tanah kepada Penggugat. 3) penyelesaian sengketa dalam Putusan Mahkamah Agung telah sesuai dengan prinsip hukum positif dan hukum Islam.

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

KATA PENGANTAR

بِسْـــــــــــــمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيْمِ

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga proses perencanaan, pelaksanaan, hingga penyelesaian skripsi sebagai syarat meraih gelar sarjana dapat berjalan dengan lancar.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Hepni, S.A.g., M.M., CPEM, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah memimpin dan mengembangkan kampus ini dengan sebaik mungkin.
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, M.A. Selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, yang telah memberikan fasilitas dan kemudahan kepada peneliti sehingga skripsi ini selesai dengan baik.
3. Ibu Dr. Busriyanti, M.Ag. Selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
4. Bapak Dr. Martoyo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan. Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
5. Bapak Dr. Ahmadiono, M.E.I. selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kerjasama, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

6. Bapak Sholikul Hadi, S.H., M.H. selaku Kepala Jurusan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
7. Bapak Fathor Rahman, M.Sy. selaku sekretaris Jurusan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
8. Bapak Freddy Hidayat, S.H., M.H. selaku ketua Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah yang terus memberikan dukungan dan motivasi kepada seluruh mahasiswa.
9. Bapak Abdul Ghofi Dwi Setiawan, M.H. Selaku Dosen Pembimbing Akademik, atas bimbingan, motivasi, dan semangat yang diberikan selama ini.
10. Ibu Afrik Yunari, M.H. Selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan arahan, nasehat, dan bimbingan selama proses penyusunan skripsi hingga selesai.
11. Seluruh Dosen Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember di Akademika Fakultas Syariah yang telah memberikan ilmu, pengalaman dan bantuan selama proses perkuliahan.
12. Teman-teman seperjuangan prodi Hukum Ekonomi Syariah yang banyak memberikan semangat dan membersamai selama 8 semester.

Semoga segala kebaikan yang telah diberikan oleh Bapak/Ibu dan rekan-rekan mendapat balasan terbaik dari Allah SWT. Akhir kata, peneliti menyadari bahwasannya penyusunan skripsi ini masih belum sempurna serta masih banyak kekurangan, maka penulis berharap untuk mendapatkan kritik dan saran guna

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

menyempurnakan skripsi penulis. Semoga skripsi ini bermanfaat, terutama bagi penulis dan para pembaca secara umum.

Jember, 19 Mei 2025

Penulis

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

DAFTAR ISI

Halaman Sampul ..... **ii**
Persetujuan Pembimbing ..... **iii**
Pengesahan Tim Penguji ..... **iv**
Motto ..... **v**
Persembahan ..... **vi**
Abstrak ..... **vii**
Kata Pengantar ..... **viii**
Daftar Isi ..... **xi**
Daftar Tabel ..... **xiii**
BAB 1 PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Fokus Penelitian 5
C. Tujuan Penelitian 5
D. Manfaat Penelitian 5
E. Definisi Istilah 6
BAB II KAJIAN PUSTAKA **11**
A. Penelitian Terdahulu 11
B. Kajian Teori 16
1. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Litigasi dan Nonlitigasi 16
2. Tinjauan Umum Wanprestaisi 23
3. Tinjauan Umum Perjanjian 30
4. Sewa-menyewa (Ijarah) 34
BAB III METODE PENELITIAN **41**
A. Jenis dan Pendekatan 41
B. Sumber Bahan Hukum 42
C. Taknik Pengumpulan Bahan Hukum 43
D. Analisi Bahan Hukum 43

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

BAB IV PEMBAHASAN 44
A. Penyebab Terjadinya Sengketa Wanprestasi Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah 44
B. Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Putusan Mahkamah Agung 50
C. Kesesuaian Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Positif Dan Hukum Islam 60
BAB V PENUTUP 64
A. Kesimpulan 64
B. Saran 65
DAFTAR PUSTAKA..... 66

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Persamaan Dan Perbedaan Penelitian Terdahulu 13

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, sudah terbiasa untuk melakukan suatu perjanjian. Salah satu bentuk perjanjian yang umum dilakukan dimasyarakat adalah perjanjian sewa-menyewa.[1] Pasal 1548 KUHPerdata menjadi dasar hukum perjanjian sewa-menyewa. yaitu "Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu".

Masalah sewa menyewa tanah menjadi perhatian karena kebutuhan akan tanah terus meningkat, sementara ketersediaannya tetap, dan jumlah masyarakat yang membutuhkannya terus bertambah. Karena itu, kepemilikan tanah menjadi isu penting, sehingga penyelesaian sewa menyewa tanah perlu dilakukan dengan hati-hati, fleksibel, dan bijak.[2] Namun dalam pelaksanaannya, perjanjian sewa-menyewa sering menghadapi kendala. Perselisihan antara penyewa dan pemilik tanah kerap terjadi akibat wanprestasi, seperti pelanggaran kesepakatan atau

[1] Enstin Noor Tri Yoga Mahardika. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Tamantirto, Kasihan, Bantul" (Skripsi, Univesitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2020), 1.

[2] Sekar Mas Murti Ningrum, H, Achnad Busro, Moch Djais, "Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 439 K/Pdt/2013)", *Diponegoro Law Journal* 5, no 3 (Diponegoro: 2016), 2.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

penyalahgunaan tanah oleh penyewa yang tidak sesuai dengan perjanjian awal.

Sewa-menyewa dalam ajaran Islam disebut *al-ijarah*, yaitu salah satu bentuk muamalah yang diatur dalam syariat. Praktik ini masih sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari. Secara bahasa, *ijarah* berarti upah, imbalan, atau kompensasi. Secara istilah, *ijarah* adalah pemanfaatan suatu barang dengan memberikan imbalan.[3] Dalam Hukum Islam membolehkan sewa-menyewa asalkan sesuai syariat, tidak merugikan pihak mana pun, dan tetap menjaga tujuan mulia agama. Namun, praktik di lapangan sering kali tidak sejalan dengan ketentuan tersebut.[4]

Perjanjian sewa-menyewa umumnya yakni dimana antara kedua belah pihak sama-sama mendapatkan keuntungan begitu, adanya timbal balik dari penyewa dan sipemilik. Pemilik berkewajiban menyerahkan tanah kepada si penyewa dan sipenyewa juga berkewajiban untuk membayar uang sewa tanah sesuai dengan yang diperjanjikan.[5]

Jika salah satu pihak tidak menjalankan isi akad, maka dianggap melakukan wanprestasi. Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 36 KHES, yang menyebutkan bahwa pihak dalam akad dapat dinyatakan ingkar janji.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[3] Rahmadani, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Nomor 60 RT 0 RW 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru", (Skripsi, Universitas Islam Riau Pekanbaru, 2022), 7.

[4] Widya Ningsih, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata (Studi di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)", (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2024).3.

[5] Rahmadani, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Nomor 60 RT 0 RW 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru". 7.

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Hal ini berkaitan dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah, seperti keadilan (‘adl) dan kemaslahatan.[6]

Dalam hal ini penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah di Indonesia sering kali melibatkan lembaga peradilan, termasuk hingga tingkat Mahkamah Agung. Salah satu putusan dalam konteks ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024. Putusan ini menarik untuk dikaji karena mencerminkan bagaimana hukum positif di Indonesia menyelesaiakan sengketa terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah.

Sengketa wanprestasi perjanjian sewa-menyewa tanah, dalam kasus permasalahan ini dilakukan analisis perbandingan antara penyelesaian sengketa wanprestasi berdasarkan hukum positif dan hukum islam. Dalam kasus ini permasalahan utama dalam putusan ini adalah terkait wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam perjanjian sewa-menyewa tanah, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.

Kasus ini menarik perhatian dalam Putusan Nomor 3059 K/Pdt/2024 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung. Permasalahan dalam kasus ini bermula dari perjanjian sewa-menyewa tanah antara H. Bachtiar Rahman sebagai (Penggugat) dan PT Sembilan Tiga Perdana serta Cabang PT Sembilan Tiga Perdana sebagai penyewa (Tergugat). Perjanjian tersebut dituangkan dalam Akta Nomor 17 yang ditandatangani

[6] Achmad Nanda Zulfikar, “Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa BUS Menurut KUH Perdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di P.O Indah Jaya Bangun Duduk Sampean-Gresik Jawa Timur)”, (Skripsi, UIN Malang, 2019), 1-2.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

pada 14 Oktober 2019, dihadapan Notaris. Dalam perjanjian ini disepakati bahwa Tergugat akan membayar uang sewa tanah kepada Penggugat selama jangka waktu tertentu.

Seiring berjalannya waktu, Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa yang telah disepakati. Penggugat mengklaim bahwa Tergugat telah gagal membayar uang sewa untuk tahun ketiga hingga keenam, yang menyebabkan kerugian finansial bagi Penggugat. Ketidakpatuhan Tergugat dalam memenuhi kewajiban pembayaran ini menjadi dasar bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.

Dalam gugatannya, Penggugat tidak hanya menuntut pembayaran uang sewa yang tertunggak, tetapi juga meminta agar Tergugat tidak melakukan kegiatan usaha di atas tanah miliknya selama proses hukum berlangsung. Penggugat merasa dirugikan dan berupaya untuk mendapatkan keadilan melalui jalur hukum.

Maka dari penjelasan diatas peneliti tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut yang mana dijadikan judul tersebut adalah **"Analisis Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor K/Pdt/2024)"**, permasalahan ini cukup menarik bagi penulis karena adanya ketidakjelasan dan ketidakpastian dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ini, serta tindakan dari Tergugat yang dianggap melanggar perjanjian.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

B. Fokus Penelitian

1. Apa penyebab terjadinya sengketa wanprestasi perjanjian sewa-menyewa tanah pada putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa wanprestasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059/K/Pdt/2024?
3. Apakah penyelesaian sengketa dalam Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 sesuai dengan hukum positif dan hukum islam?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan penyebab terjadinya sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa tanah pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059/K/Pdt/2024.
2. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan upaya penyelesaian sengketa wanprestasi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3059/K/Pdt/2024.
3. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan apakah penyelesaian sengketa Mahkamah Agung Nomor 3059/K/Pdt/2024 sesuai dengan hukum positif dan hukum islam.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam kajian Hukum Ekonomi Syariah, khususnya terkait Penyelesaian Sengketa, Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

menyewa Tanah, serta memperdalam pemahaman tentang kesesuainnya dengan hukum positif dan hukum islam dalam penyelesaian sengketa.

2. Manfaat Praktis

Dalam Penelitian ini sebagai panduan dalam menangani kasus serupa, bagi masyarakat untuk memahami hak dan kewajiban hukum mereka, bagi pemerintah untuk menyusun regulasi yang sesuai hukum positif dan hukum islam, serta bagi pelaku usaha agar dapat mengelola perjanjian dengan lebih baik guna mencegah konflik di masa depan.

E. Definisi Istilah

1. Penyelesaian Sengketa

Sengketa adalah kondisi di mana satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain dan menyampaikan keberatannya. Jika muncul perbedaan pendapat antara kedua belah pihak, maka terjadilah sengketa.[7] Poin utama sengketa yaitu adanya perbedaan pendapat yang berakibat timbulnya sengketa tersebut.

Penyelesaian sengketa merupakan aspek penting dalam hukum yang bertujuan menyelesaikan konflik antara pihak-pihak yang berselisih, apalagi di tengah perubahan sosial dan semakin kompleksnya dinamika konflik.[8]

[7] Aris Prio Agus Santoso, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis* (Pasuruan: Media Pressindo, 2014), 1.

[8] Hendri Jayadi, *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Teknik Negoisasi*, (Yogyakarta: Publika Global Media, 2023), 9.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Penyelesaian sengketa bisa dilakukan dengan dua cara, yaitu lewat jalur litigasi (pengadilan) atau non-litigasi (di luar pengadilan).[9]

2. Wanprestasi

Wanprestasi, berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk, adalah kelalaian atau ingkar janji dalam memenuhi kewajiban perjanjian. Terjadi saat penyewa gagal memenuhi kewajiban sesuai kesepakatan, biasanya akibat kelalaian atau kesalahan.

Kelalaian penyewa disebut wanprestasi. Untuk mencegahnya, perjanjian harus dibuat dengan iktikad baik dan keyakinan bahwa proses akan berjalan lancar, guna menghindari cacat dalam pelaksanaannya.[10]

3. Perjanjian

Perjanjian dalam bahasa Belanda dikenal dengan sebutan *overeenkomst* dan suatu Perjanjanjian dimuat dalam pasal 1313 KUHperdata, Dalam bahasa Inggris perjanjian dapat diartikan sebagai hukum "*contrac*" berasal dari bahasa inggris sedangkan dalam bahasa belanda disebut "*oveereenkomst*" yang dalam praktiknya di artikan sebagai hukum perjanjian hal ini juga di jelaskan didalam KUH Perdata yakni yang tertuang dalam Buku III (Pasal 1233-1864) tentang Perikatan. BW sendiri menggunakan istilah kontrak dan perjanjian adalah hal yang sama. Hal ini dapat dilihat jelas dari judul Bab II Buku

[9] Rahmadani, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi", 53-54.

[10] Nur Azza Morlin Iwanti, Taun, "Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yan Berlaku", *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"* VI, No. 2, (Karawang, 2022), 348.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

III BW yaitu, "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian."

Secara sederhana, perjanjian adalah bentuk pengikatan antara dua pihak atau lebih yang sepakat untuk mencapai tujuan tertentu atau melakukan sesuatu berdasarkan kesepakatan melalui kontrak atau perjanjian.[11]

4. Sewa-menyewa Tanah

Sewa menyewa memiliki kemiripan dengan transaksi sewa-menyewa yaitu suatu perikatan konsensual atau dianggap sah dan bersifat mengikat ketika terjadi kesepakatan. Dijelaskan dalam Pasal 1548 KUHPerdata bahwa "Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya".[12]

Perjanjian sewa tanah bertujuan memberi hak pakai atas tanah untuk waktu dan harga tertentu, tanpa mengalihkan hak kepemilikan. Perjanjian ini tidak memiliki kekuatan hukum jika tidak memenuhi syarat sah, termasuk sebab yang tidak dilarang.[13]

[11] Rahmadani, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi", 24-25.
[12] Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1548.
[13] Nyoman Surya Bramantya dkk, "Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur", 241-242.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

5. Hukum Positif

Menurut Bagir Manan, hukum positif mencakup asas dan kaidah, baik tertulis maupun tidak, yang saat ini berlaku dan mengikat secara umum atau khusus, serta ditegakkan oleh negara melalui pemerintah atau pengadilan. Hukum positif terdiri dari aturan yang dibuat oleh lembaga berwenang maupun yang tumbuh dari praktik masyarakat.[14]

6. Hukum Islam

Hukum Islam berasal dari istilah *Islamic law* yang populer dalam literatur Barat. Secara etimologis, "hukum" berasal dari kata Arab *hakama* yang berarti mengatur atau mengendalikan. Kata ini juga melahirkan makna kebijaksanaan dan pencegahan terhadap ketidakadilan serta larangan agama. Fungsi hukum pada dasarnya adalah mengatur dan mencegah kerusakan.[15]

Berdasarkan berbagai definisi istilah diatas dapat disimpulkan bahwa penelitian ini berfokus pada Analisis Proses Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah, yang merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/ 2024. Sengketa timbul akibat perbedaan pendapat yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan, dan penyelesaiannya dapat dilakukan melalui jalur litigasi (pengadilan) maupun non-litigasi (di luar pengadilan). Dalam konteks hukum perdata, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak lalai atau gagal menjalankan kewajiban yang disepakati dalam perjanjian.

[14] Slamet Suhartono, "Hukum Positif Problematik Penerapan Dan Solusi Teoritiknya", *Jurnal Ilmu Hukum* 15, no. 2, (Surabaya, 2020). 202.

[15] Rohidin, *Pengantar Hukum Islam*, (DI Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2016), 1-2.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Perjanjian sendiri merupakan kesepakatan hukum yang mengikat antara dua pihak atau lebih untuk mencapai tujuan tertentu, sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Salah satu bentuk perjanjian adalah sewa-menyewa tanah, yang memberikan hak pakai tanpa mengalihkan hak milik, dan sah jika memenuhi syarat hukum. Hukum positif mencakup aturan yang berlaku dan ditegakkan oleh negara, baik tertulis maupun tidak tertulis, sementara hukum Islam berfungsi mengatur dan mencegah ketidakadilan berdasarkan prinsip keadilan dan nilai-nilai agama.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Peneliti pada tahap ini menyajikan beberapa penelitian terdahulu sebagai kajian pustaka sekaligus untuk membandingkan penelitian peneliti sebelumnya yang memiliki kesamaan topik, Berikut ringkasan dari penelitian terdahulu, diantaranya:

1. Unsa Solikhati, NIM 083132055, Tahun 2017, Universitas Islam Negeri Kiai Achmad Siddiq Jember, Progam Studi Fakultas Syariah, Skripsi berjudul "Upaya Pengambilan Paksa Obyek Perjanjian Sewa Beli Akibat Wanprestasi Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia". Dalam penelitian ini debitur mengalami wanprestasi yaitu tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sesuai dengan perjanjian. Hal ini yang menimbulkan konflik antara kreditur dan debitur terutama terkait dengan pengambilan kembali objek perjanjian.[16]
2. Idham Firmansyah, NIM 083142050, Tahun 2019, Universitas Islam Negeri Kiai Achmad Siddiq Jember, Progam Studi Fakultas Syariah, Skripsi berjudul "Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Besi Tua Scrap Pada PT Bangsa Citra Persada Tanjungjati Madura dari Pasal 1238 KUHPerdata dan Perspektif Fiqh Muamalah". Hasil dari penelitian ini adalah adanya permasalahan wanprestasi yang

[16] Unsa Solikhati, "Upaya Pengambilan Paksa Obyek Perjanjian Sewa Beli Akibat Wanprestasi Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia", (Skripsi, UIN Jember, 2017).

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

terjadi dalam transaksi jual beli. Dalam penelitian ini diperlukan penyelesaian yang adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku, baik dalam konteks hukum positif maupun prespektif Syariah.[17]

3. Enstin Noor Tri Yoga Mahardika, NIM 20160610253, Tahun 2020, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Progam Studi Fakultas Hukum, Skripsi berjudul "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Tamantirto, Kasihan, Bantul". Hasil dari penelitian ini adalah peneliti ini mengkaji berbagai bentuk wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa, termasuk faktor-faktor penyebab dan dampaknya terhadap hubungan antara penyewa dan pemilik. Penelitian ini menunjukan bahwa komunikasi yang buruk dan kurangnya pemaham tentang ketentuan perjanjian dengan dampaknya keterlambatan pembayaran sewa terhadap pemilik tanah dan penyewa. [18]
4. Muhammad Firdaus Khoironi, NIM 30301900210, Tahun 2022, Universitas Sultan Agung Semarang, Progam Studi Fakultas Hukum, Skripsi berjudul "Analisis Putusan Perkara Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI)". Hasil dari penelitian ini adalah terdapat

[17] Idham Firmansyah, "Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Besi Tua Scrap Pada PT Bangsa Citra Persada Tanjungjati Madura dari Pasal 1238 KUHPerdata dan Perspektif Fiqh Muamalah", (Skripsi, UIN Jember, 2019).

[18] Enstin Noor Tri Yoga Mahardika, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Tamantirto, Kasihan, Bantul", (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2020).

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

cacat dalam perjanjian yang mengakibatkan perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi dan akibat hukum yang timbul dari tindakan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.[19]

5. Fadhila Amanda Putri, NIM 18220100, Tahun 2022, Universitas Islam Negeri Mualana Malik Ibrahim Malang, Progam Studi Fakultas Syariah, Skripsi berjudul "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Ash-Shuluhu" Hasil dari penelitian ini adalah kurangnya kesadaran hukum ketidakpatuhan penyewa terhadap kontrak perjanjian sewa, baik melalui tindakan menyewakan tanah kepada pihak lain maupun keterlambatan dalam pembayaran uang sewa. [20]

Tabel 2.1

Persamaan Dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

No	Penulis dan Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Unsa Solikhati, Upaya Pengambilan Paksa Obyek Perjanjian Sewa Beli Akibat Wanprestasi	Persamaannya adalah kedua penelitian ini berkaitan dengan wanprestasi yang tidak memenuhi kewajiban dalam	Perbedaanya adalah pada penelitian skripsi ini adalah berfokus pada penyelesaian wanprestasi tentang pengambilan paksa

[19] Muhammad Firdaus Khoironi, "Analisis Putusan Perkara Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI)", (Skripsi, Universitas Sultan Agung Semarang, 2022).

[20] Fadhila Amanda Putri, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Ash-Shuluhu",

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

	Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia.	pembayaran yaitu tidak membayar angsuran sesuai dengan perjanjian.	objek perjanjian. Sedangkan yang diteliti oleh peneliti ini adalah ini adalah berfokus pada cara menyelesaikan sengketa wanprestasi yang timbul karna perjanjian sewa-menyewa tanah.
2	Idham Firmansyah, Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Besi Tua Scrap Pada PT Bangsa Citra Persada Tanjungjati Madura dari Pasal 1238 KUHPerdata dan Perspektif Fiqh Muamalah	Persamaannya adalah pada penelitian ini sama-sama menjelaskan tentang penyelesaianwanprestasi dalam prespektif fiqh muamalah.	Perbedaan pada penelitian ini adalah pada skripsi ini penyelesaiannya melalui mediasi dan negoisasi sedangkan pada penelitian peneliti ini tidak menggunakan mediasi tetapi langsung lewat peradilan.
3	Enstin Noor Tri Yoga Mahardika, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Tamantirto, Kasihan, Bantul.	Persamaanya adalah kedua judul ini berkaitan dengan penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian sewa-menyewa tanah dimana pemilik tanah dan penyewa tanah mengalami konflik karena keterlambatan pembayaran uang sewa.	Perbedaanya pada penelitian skripsi ini adalah pada penyelesaianya pada penelitian ini penyenyelesainnya menggunakan jalur non litigasi, sedangkan pada penelitian ini menggunakan jalur litigasi
4	Muhammad Firdaus Khoironi,	Persamaan penelitian ini adalah keduanya	Perbedaan penelitian ini adalah Skripsi ini

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

	Analisis Putusan Perkara Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI)	membahas tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah, seperti ketidakpatuhan Tergugat terhadap perjanjian sewa-menyewa tanah yang telah disepakati, yang mengakibatkan kerugian bagi Pengguagat.	lebih berfokus pada analisis keputusan hakim, serta implikasi hukum yang timbul dari tindakan wanprestasi. sedangkan yang diteliti oleh peneliti ini adalah berfokus pada cara menyelesaikan sengketa wanprestasi yang timbul karna perjanjian sewa-menyewa tanah.
5	Fadhila Amanda Putri, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Ash-Shuluhu	Persamaannya adalah keduanya ini fokus pada kasus sengketa wanprestasi sewa-menyewa tanah dan keduanya ini membahas tentang keterlambatan dalam membayar uang sewa yang mengakibatkan wanprestasi.	Perbedaannya dari penelitian skripsi ini adalah sengketa wanprestasi ini berfokus pada sewa-menyewa tanah eks bengkok yang diselesaikan melalui jalur non litigasi sedangkan penelitian yang diteliti oleh peneliti ini adalah penyelesaian sengketa wanprestasi sewa-menyewa tanah yang diselesaikan melalui jalur litigasi.

Berdasarkan ke-5 penelitian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pada 5 penelitian tersebut cenderung mengkaji wanprestasi dalam berbagai jenis perjanjian, seperti jual beli atau sewa-menyewa pada objek lain, dan sering menggunakan penyelesaian sengketa non-litigasi seperti mediasi

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

atau arbitrase. Sebaliknya, pada penelitian ini secara spesifik membahas wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah melalui analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024, yang belum pernah dikaji sebelumnya. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan hukum ekonomi syariah untuk menilai prinsip-prinsip keadilan, larangan *gharar*, dan kepatuhan terhadap akad, yang memberikan perspektif baru dalam menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi. Hal ini menjadikan penelitian ini lebih fokus dan mendalam dalam konteks hukum syariah dan sistem peradilan Indonesia.

B. Kajian Teori

1. Teori Penyelesaian Sengketa Litigasi dan Nonlitigasi

1. Litigasi (Pengadilan)

Penyelesaian sengketa antara para pihak dapat dilakukan melalui proses litigasi di lembaga peradilan negara, di mana hakim akan memeriksa perkara tersebut dalam sidang. Sistem peradilan di Indonesia diselenggarakan oleh Mahkamah Agung beserta badan peradilan di bawahnya, yang meliputi Peradilan Umum, Agama, Militer, dan Tata Usaha Negara. Selain itu, terdapat juga peran penting Mahkamah Konstitusi dalam mengawasi dan menegakkan konstitusi.

Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya guna

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.

Salah satu keuntungan utama penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah adanya kekuatan hukum yang jelas dan pasti dari keputusan pengadilan. Proses litigasi menghasilkan putusan final yang memberikan kepastian hukum bagi semua pihak, dengan satu pihak sebagai pemenang dan pihak lain sebagai yang kalah. Jika pihak yang kalah tidak mematuhi keputusan, pengadilan akan melaksanakan eksekusi untuk memastikan putusan tersebut dijalankan.

Menurut Sudikno Mertokusumo dalam jurnal yang ditulis oleh Andi Wahyuddin dkk, putusan pengadilan memiliki tiga kekuatan utama dalam penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, yaitu: kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial atau kemampuan untuk dilaksanakan.

Kekuatan *mengikat,* Putusan hakim memiliki kekuatan mengikat, yang berarti keputusan tersebut berlaku dan wajib ditaati oleh para pihak yang terlibat dalam perkara. Semua pihak yang berperkara harus patuh serta menghormati putusan yang telah ditetapkan oleh hakim. Putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap tidak bisa diubah, bahkan oleh pengadilan yang lebih tinggi, kecuali melalui upaya hukum luar biasa seperti peninjauan kembali. Putusan tersebut mengikat para pihak secara positif, artinya keputusan hakim dianggap benar (*res judicata pro veritate habetur*), dan secara

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

negatif, artinya hakim tidak boleh mengadili perkara yang sama antara pihak yang sama lagi (*nebis in idem*).

Kekuatan *pembuktian*, Putusan hakim mempunyai kekuatan pembuktian, yang artinya bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam putusan telah dibuktikan kebenarannya. Dalam hal ini putusan hakim yang tertulis, yang merupakan akta otentik, hanya berfungsi sebagai alat bukti bagi para pihak apabila diperlukan untuk mengajukan banding, peninjauan kembali, kasasi, atau tindakan hukum lainnya, serta untuk pelaksanaan putusan.

Kekuatan *eksekutorial*, Putusan hakim memiliki kekuatan eksekutori, artinya selain memutuskan hak-hak dalam suatu perkara atau hukum, putusan hakim tersebut juga memiliki kemampuan untuk dilaksanakan (dieksekusi) dengan paksa. Jika putusan hakim tidak dapat dilaksanakan atau ditegakkan, maka kewenangan mengikatnya tidak memadai dan tidak akan berarti apa-apa.

Karena putusan hakim secara tegas menetapkan hak dan kewajiban yang harus direalisasikan, maka putusan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial, yaitu wewenang untuk dilaksanakan secara paksa oleh negara jika tidak dipatuhi.[21]

[21] Andi Wayuddin Nur dkk, "Sosialisai Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Litigasi Dan Nonlitigasi Di Desa Patila", *Journal of Society Service* 2, no. 1, (Patila, 2024), 41-42.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

2. Nonlitigasi (Di luar Pengadilan)

1) Arbitrase

Pasal 1 angka 1 UU 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase): "cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa."

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 menjelaskan arbitrase sebagai proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan berdasarkan perjanjian arbitrase tertulis antara para pihak.[22]

Kemudian Frank Elkouri dan Edna Elkouri mendefinisikan Arbitrase sebagai berikut:

"Arbitrase adalah proses sederhana yang dipilih secara sukarela oleh para pihak yang menginginkan perselisihan yang ditentukan oleh hakim yang tidak memihak dari pilihan bersama mereka sendiri, yang keputusannya, berdasarkan manfaat kasus tersebut, mereka setuju sebelumnya untuk menerima sebagai final dan mengikat."

Berdasarkan Kesepakatan para pihak menjadi dasar perjanjian arbitrase ini, yang harus mematuhi syarat sah

[22] Afrik Yunari, "Arbitrase Sebagai Lembaga Penyelesaian Sengketa Menurut Undang-Undang No. 30 Tahun 1999", *Jurnal Ahkam* 3, No. 2 (November: 2015), 252.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk keabsahannya.

Dalam hal pilihan hukum, para pihak bebas menentukan hukum mana yang akan digunakan untuk menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul atau tidak timbul di antara mereka. Menurut Pasal 7 Undang-Undang Arbitrase, para pihak dapat sepakat secara tertulis bahwa perselisihan yang timbul atau akan timbul di antara mereka akan diselesaikan melalui arbitrase. [23]

2) Negosiasi

Negosiasi adalah cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui diskusi (musyawarah) yang dilakukan secara langsung oleh pihak-pihak yang bersengketa yang nantinya hasilnya diterima oleh para pihak tersebut.

Dalam praktiknya, negosiasi dilakukan karena ada 2 (dua) alasan, yaitu:

a. Untuk memperoleh hal baru yang tidak bisa dilakukan sendiri, seperti dalam jual beli, di mana penjual dan pembeli saling membutuhkan untuk menetapkan harga (tanpa menimbulkan sengketa).

[23] Gede Aditya Pratama, *Buku Ajar Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: CV. Mega Press Nusantara, 2023), 23-26.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

b. Untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul di antara para pihak.[24]

3) Mediasi

Secara etimologis, kata mediasi berasal dari bahasa Latin *'mediare'* yang berarti berada di tengah. Hal ini menunjukkan peran mediator sebagai pihak ketiga yang membantu menengahi dan menyelesaikan konflik antara pihak-pihak yang bersengketa.

Istilah 'berada di tengah' menunjukkan bahwa mediator harus netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Kata mediasi juga berasal dari bahasa Inggris 'mediation', yang berarti penyelesaian konflik dengan bantuan pihak ketiga sebagai penengah. Penengah tersebut disebut mediator, yang bertugas secara damai untuk mencapai solusi yang menguntungkan kedua pihak (win-win solution).

Mediasi dapat disimpulkan sebagai metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang nantinya dilakukan melalui kesepakatan antara para pihak yang bersengketa, dengan bantuan pihak ketiga harus netral dan tidak memihak salah satu. Dalam hal ini pihak ketiga itu disebut dengan mediator, meskipun demikian, mediator tidak

[24] Nita Triana, *Alternative Dispute Resolution Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negoisasi, Konsiliasi*, 57-71.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

berwenang untuk menyelesaikan atau memutus sengketa tersebut.

Beberapa definisi diatas menggambarkan bahwa mediasi merupakan metode penyelesaian sengketa yang memiliki ciri-ciri antara lain:

a. Adanya dua pihak yang bersengketa
b. Menggunakan bantuan pihak ketiga (mediator)
c. Pihak ketiga bertujuan untuk membantu para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya
d. Penyelesaian dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak.[25]

4) Konsiliasi

Dalam KBBI, konsiliasi adalah upaya mempertemukan pihak yang berselisih untuk mencapai kesepakatan dan menyelesaikan konflik melalui negosiasi. Menurut Oppenheim, dalam buku yang ditulis oleh Nita Triana adalah Penyelesaian sengketa dilakukan dengan menyerahkannya kepada komisi yang memeriksa fakta, mendengarkan pihak-pihak terkait, dan memberikan saran penyelesaian tanpa putusan yang mengikat.

Lembaga ini memiliki dasar hukum yang jelas dan juga didukung oleh peraturan perundang-undangan dalam menyelesaikan sengketa:

[25] Nita Triana, *Alternative Dispute Resolution Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negoisasi, Konsiliasi*, 16-20.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

a. Konsiliator tidak wajib mempertemukan kedua pihak secara langsung di satu tempat, karena kesepakatan juga dapat dicapai melalui shuttle negotiation antara para pihak.

b. Putusan yang diambilnya menjadi resolusi yang dapat dipaksakan kepada kedua belah pihak.[26]

2. Tinjauan Umum Wanprestasi

a. Pengertian Wanprestasi

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menjelaskan bahwa menurut pasal 36, suatu pihak dapat dianggap ingkar janji jika kelalaian tersebut disebabkan oleh kesalahannya, yaitu:

a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya
b. Melaksanakan apa yang telah dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya
c. Melakukan apa ynag telah dijanjikannya, tetapi terlambat, atau
d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.[27]

1) Wanprestasi Menurut Istilah dan perspertif Hukum Positif

Wanprestasi merupakan ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berati suatu hal yang baru

[26] Nita Triana, *Alternative Dispute Resolution Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negoisasi, Konsiliasi*, 109-111.

[27] Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: 2011), 20.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.[28] Wanprestasi terjadi ketika suatu perjanjian atau prestasi tidak dipenuhi, yang berarti kegagalan dalam memenuhi kewajibannya yang sudah ditetapkan bagi pihak-pihak dalam suatu perikatan, baik yang berasal dari perjanjian maupun dari undang-undang.

Menurut H. Mariam Daruz Badrulzaman dalam jurnal yang ditulis oleh Dermina Dsalimunthe, Wanprestasi terjadi ketika debitur, karena kesalahannya, tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati.

Menurut M. Yahya Harahap dalam jurnal yang ditulis oleh Dermina Dsalimunthe, wanprestasi dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.[29]

Wanprestasi dapat terjadi karena dua hal yakni:

1) Kesengajaan, dimana seseorang yang dengan niat dan lakukan berdasarkan kehendak si tergugat.
2) Kelalaian, dimana seorang tergugat yang tidak akan menyangka suatu akibat tersebut akan muncul.[30]

Seorang penyewa diwajibkan untuk mengganti kerugian secara penuh berdasarkan isi perjanjian apabila suatu perbuatan

[28] Amet Faisal Apriliady dkk, "Analisis Ta'widh terhadap Proses Penyelesaian Wanprestasi Barang Hilang di PT. JNE Kota Bandung", *Prosiding Hukum Ekonomi Syaria*h 6, no. 1 (Bandung 2020), 50.

[29] Dermina Dsalimunthe, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)", *Jurnal Al-Maqasid* 3, no. 1 (Januari 2019), 6.

[30] Rahmadani, "*Penyelesaian Wanprestasi Sewa-menyewa*", 48.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

wanprestasi tersebut dilakukan dengan sengaja. Menurut Subekti dalam jurnal yang ditulis oleh Dermina Dsalimunthe, disebut wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa empat jenis yaitu:

a) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
b) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
c) melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.[31]

Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan bahwa "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."[32] Pasal ini menyatakan bahwa jika seseorang dinyatakan lalai dan tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka ia wajib membayar ganti rugi. Jika penyewa melakukan atau memberikan sesuatu setelah waktu yang disepakati dalam perjanjian, maka penyewa harus membayar ganti rugi.

[31] Yahman, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindan Pidana Penipuan*, (Jakarta: Kencana, 2014), 82.
[32] Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Menurut Pasal 1267 KUHPerdata "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga".[33] Dalam wanprestasi ada beberapa hal yang dapat di gugat atau dituntut dari pihak yang wanprestasi, yaitu:

a) Pemenuhan perikatan, artinya pemilik sewa bisa menuntut agar penyewa membayar utangnya dan mengembalikan tanah tersebut kepada sipemilik sewa.
b) Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian.
c) Ganti kerugian. Ganti kerugian terdiri dari dua unsur, yaitu biaya dan rugi. Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah kerugian yang timbul karena kerusakan barang-barang milik pemilik sewa yang diakibatkan oleh kelalaian penyewa.
d) Pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian mengembalikan kedua pihak ke kondisi semula sebelum perjanjian dibuat. Jika salah satu pihak telah menerima uang atau barang dari pihak lainnya, maka hal tersebut wajib dikembalikan.

[33] Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1267.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

e) Pembatalan perjanjian dengan ganti kerugian

Dalam Pasal 1246 KUHPerdata yang berisi "Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini."[34]

Pasal 1247 menyatakan bahwa "Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, kerugian dan bunga, yang diharap atau sedianya dapat diduga pada waktu perikatan diadakan, kecuali jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukannya." [35]

Jadi, jika kedua pihak menjalankan perikatan sesuai kesepakatan, wanprestasi itu tidak akan terjadi. Namun, jika salah satu pihak melanggar perikatan, maka pihak tersebut melakukan wanprestasi. Contohnya, jika A dan B sepakat untuk tidak membangun tembok di antara rumah mereka, maka pihak yang melanggar dengan membangun tembok dianggap melakukan wanprestasi.[36]

Pihak yang dirugikan karena wanprestasi berhak menuntut agar isi perjanjian dijalankan, meminta pembatalan

[34] Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1246.

[35] Medika Andarika Adati, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana", *Lex Privatum* VI, no. 4 (2019), 7-8.

[36] Dermina Dsalimunthe, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Prespektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)", 14-15

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

perjanjian, atau menuntut ganti rugi dari pihak yang melanggar. Ganti rugi mencakup biaya yang telah dikeluarkan serta kerugian yang timbul akibat wanprestasi tersebut.[37] Artinya, harus ada hubungan sebab-akibat (kausal) antara wanprestasi dan kerugian yang ditimbulkan. Wanprestasi merupakan bagian dari hukum perdata.[38]

Dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata bahwa Wanprestasi atau ingkar janji memiliki konsekuensi penting, sehingga harus dipastikan terlebih dahulu apakah pihak yang berutang memang melakukan wanprestasi atau kelalaian. Jika hal ini disangkal, maka harus dibuktikan di pengadilan. Prinsip umum dalam hukum perdata menyatakan bahwa setiap tindakan melanggar hukum yang merugikan orang lain mengharuskan pelakunya mengganti kerugian tersebut.[39]

2) Wanprestasi dalam Perspektif Hukum Islam

Wanprestasi adalah pelanggaran terhadap akad atau perjanjian yang disepakati. Pihak yang ingkar biasanya wajib membayar ganti rugi. Menurut Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, wanprestasi terjadi jika disebabkan oleh kesalahan pihak tersebut, yaitu:

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[37] Rahmadani, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi", 48-49

[38] Mariam Darus Badrulzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, (Bandung: P.T. Alumni, 2015), 28.

[39] Dermina Dsalimunthe, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Prespektif Kitab Undang-Unfdang Hukum Perdata (BW)", 22.

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya
b. Melaksanakan apa yang telah dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya
c. Melakukan apa yang telah dijanjikannya, tetapi terlambat, atau
d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.[40]

Dalam hukum islam ada jenis ganti rugi dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

1) *Al-dharar al-maddi* (kerugian materiel)

Kerugian terhadap harta benda seseorang yang menyebabkan nilai harta berkurang atau hilang. Ulama klasik membahasnya dalam konteks *itlaf* (kerusakan) dan *ghasab* (perampasan), dan mewajibkan pelaku mengganti kerugian dengan barang sejenis (*mitsli*) atau dengan nilai setara (*qimi*).

Dalam hukum Islam, kerugian materiel mencakup dua hal: biaya yang dikeluarkan dan kerugian atas harta kreditur. Keduanya dianggap barang nyata dan bernilai (*mutaqawwam*). Islam tidak mengakui ganti rugi atas bunga atau keuntungan yang diharapkan, karena dianggap sebagai *dharar al-ihtimali* (kerugian yang belum pasti) atau *fawit al-furshah* (hilangnya peluang), yang tidak termasuk kerugian riil.

[40] Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: 2011), 20.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

2) *Dharar ma'nawiy* (kerugian immaterial)

Dalam hukum Islam, terdapat perbedaan pendapat tentang kerugian imateriel. Ulama Hanafiyah berpendapat manfaat bukan harta, sehingga kerugian atas manfaat tidak dapat diganti. Sebaliknya, ulama Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah membolehkan ganti rugi atas hilangnya manfaat. Namun, Malikiyah membatasi ganti rugi hanya jika barang benar-benar dimanfaatkan tanpa izin; jika tidak digunakan, maka tidak ada ganti rugi. Hal ini didasarkan pada pandangan bahwa manfaat adalah bagian dari harta yang bisa dinilai.[41]

2) Tinjauan Umum Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Istilah "perjanjian" dalam Hukum Perjanjian merupakan persamaan kata dari istilah "*overeenkomst*" dalam Bahasa Belanda, dan istilah "*agreement*" dalam Bahasa Inggris.[42] Dalam buku III Bab Kedua "Tentang Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak persetujuan". Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, "Perjanjian persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[41] Widya Ningsih, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata (Studi di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)". 54-56.

[42] Fadhila Amanda Putri, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Ash-Shulhu (Studi Kasus Di Kelurahan Garum Kab. Blitar)", (Skripsi, UIN Malang, 2022), 26-27.

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". [43]

Berpedoman pada Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi: "perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih telah mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Melalui perjanjian ini, para pihak secara hukum terikat untuk menerima hak atau menjalankan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian. Perjanjian tersebut juga menjamin kejelasan dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa.[44]

b. Teori-teori Perjanjian

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih." Menurut Subekti, dalam jurnal yang ditulis oleh Hendra dkk, menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan hukum.

Menurut Letezia Tobing dalam jurnal yang ditulis oleh Hendra dkk berpendapat suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya

[43] Joni Emirzon dkk, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Kencana, 2021). 11

[44] Fadhila, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Ash-Shulhu", 26-27.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang meliputi:

1) Kesepakatan

Kesepakatan adalah kesamaan kehendak antara dua pihak yang mencakup unsur, syarat, dan bentuk perjanjian tertentu.

2) Kecakapan

Kecakapan para pihak berarti mereka memenuhi syarat hukum, yaitu telah dewasa (minimal 21 tahun atau sudah menikah) dan berakal sehat.

3) Suatu Hal Tertentu

Syarat ketiga dalam perikatan adalah adanya objek yang jelas sebagai pokok perjanjian, baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, atau prestasi tertentu.

4) Kausa yang Halal

Kausa yang halal berarti tujuan para pihak tidak bertentangan dengan hukum. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah tindakan hukum berupa kesepakatan antara satu atau lebih orang mengenai hak dan kewajiban yang menimbulkan akibat hukum, di mana para pihak menjadi subjek dalam perikatan tersebut.[45]

[45] Hendra dkk, "Wanprestasi Perjanjian Kerja Sama Pembangunan Ruko Ditinjau Dari Teori Perjanjian (Studi Kasus Putusan Nomor 6.Pdt.G/2019/Pn.Dpk)", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan* 6, no. 3 (Juli 2022) 9855-9856.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

c. Asas-Asas Perjanjian

1) Asas Koonsensualisme, artinya suatu perjanjian atau perikatan itu sudah ada dari awal tercapainya kesepakatan tersebut. Sebuah perjanjian dapat dinyatakan cacat hukum atau batal jika terjadi hal-hal berikut:

Pertama, Paksaan (*dwang*) adalah setiap tindakan tidak adil atau ancaman yang menghambat kebebasan kehendak seseorang. Tindakan atau ancaman semacam ini melanggar hukum jika merupakan penyalahgunaan wewenang oleh salah satu pihak untuk menekan pihak lain.

Kedua, Penipuan (*bedrog/fraud*) merupakan tindakan yang mengandung tipu muslihat. Pasal 1328 KUH Perdata secara tegas menyebutkan bahwa penipuan dapat menjadi dasar untuk membatalkan perjanjian.

Ketiga, Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terjadi ketika seseorang dalam perjanjian dipengaruhi oleh kondisi yang menghalangi kebebasannya menilai, sehingga ia tidak dapat mengambil keputusan secara mandiri.[46]

2) Asas kebebasan berkontrak memberi kebebasan kepada para pihak untuk menyusun dan menentukan isi perjanjian, selama memenuhi syarat sah, tidak melanggar undang-undang, sesuai

[46] Joni Emirzon dkk, *Hukum Kontrak*, 28-29.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

kebiasaan, dan dilakukan dengan itikad baik. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu:

a) Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
b) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
c) Persetujuan-persetujuan harus dilaksanankan dengan iktikat baik.[47]

3) Asas *Pacta Sunt Servanda* tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.[48]

3) Sewa-Menyewa (Ijarah)

1. Pengertian *Ijarah*

Al-Ijarah berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *Al'lwadhu* (ganti). Dari sebab itu *Ats Tsawab* (pahala) dinamai *Ajru* (upah). Menurut Syara', *Al-Ijarah* adalah urusan sewa menyewa dengan manfaat dan tujuan yang jelas, dapat dialihkan, serta dibayar dengan

[47] Joni Emirzon, Muhammad Sadi. *Hukum Kontrak,* 26
[48] Fadhila, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Ash-Shulhu", 30.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

upah yang telah disepakati. Contohnya, rumah disewa untuk ditempati dan mobil disewa untuk digunakan.

Dalam akad ijarah, pemilik manfaat disebut *Mu'ajjir* (pemberi sewa), penerima sewa disebut *Musta'jir* (penyewa), objek sewaan disebut *Ma'jur,* dan imbalannya disebut *Ajran* atau *Ujrah* (upah). Setelah akad berlangsung, pemberi sewa berhak atas upah, sementara penyewa berhak atas manfaat. Akad ini juga disebut *Mu'addhah* (penggantian).[49]

2. Dasar Hukum Ijarah

Dasar-dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah al-Quran. As-sunnah dan *al-Ijma'*.

Dasar hukum *ijarah* dalam al-Quran Surat Al-Baqarah Ayat 233 adalah:

..وَاِنْ اَرَدْتُّمْ اَنْ تَسْتَرْضِعُوْٓا اَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ اِذَا سَلَّمْتُمْ مَّآ اٰتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِ ۗ.. ٢٣٣

Artinya: "Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan." (QS. Al-Baqarah: 233)[50]

Dasar hukum *Ijarah* dari al-Hadits adalah:

Hadist riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

[49] Umi Hani, *Fiqih Muamalah*, (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary Banjarmasin, 2021), 65.

[50] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, 50

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Artinya: "Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering".[51]

Hadist riwayat 'Abd ar-Razzaq dri Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi SAW bersabda:

مَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيْرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ

Artinya: "Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya".[52]

3. Rukun Sewa-menyewa

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* terdiri dari ijab dan qabul, yang dapat diungkapkan dengan lafaz seperti *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'*, dan *al-ikra'*. Sementara menurut jumhur ulama, rukun ijarah terdiri dari empat hal, yaitu:

1) *'Aqid* (*Mu'jir dan Musta'jir*).

Mu'jir adalah pihak yang menyewakan atau memberikan jasa dan menerima upah, sedangkan m*usta'jir* adalah pihak yang menyewa barang atau jasa dan membayar upah.

2) *Shigat akad* (ijab dan qabul)

Ijab qabul antara mu'jir dan musta'jir, yaitu ijab qabul sewa-menyewa.

3) *Ujrah* (upah).

Upah atau biaya sewa harus disepakati dan diketahui jelas oleh kedua belah pihak.

[51] Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 MUI, Pembiayaan Ijarah, (Jakarta: 2000), 2.

[52] Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 MUI, 2.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

4) *Manfaah* (manfaat).

4. Syarat

Ijarah memiliki lima syarat, yaitu:

a. Kerelaan dari dua pihak yang melakukan akad ijarah tersebut,
b. Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisahan
c. Kegunaannya dari barang tersebut
d. Kemanfaatan benda dibolehkan menurutsyara'
e. Objek transaksi akad itu (barangnya) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, dan realita.[53]

5. Jangka Waktu Sewa-menyewa

Mayoritas ulama, termasuk ulama Syafi'iyah, membolehkan akad ijarah atas barang atau jasa dalam jangka waktu pendek maupun panjang sesuai kesepakatan. Tidak ada batasan syar'i terkait durasi minimum atau maksimum. Mereka juga sepakat bahwa penggunaan satuan waktu, dari jam hingga tahun, diperbolehkan untuk menghindari unsur ketidakjelasan (gharar) dalam ijarah.[54]

6. Berakhirnya Akad Sewa-menyewa

Dalam praktik sewa-menyewa (ijarah), kedua pihak biasanya membuat akad untuk menjamin hak dan kewajiban masing-masing. Dalam bisnis, akad berperan penting karena kelancaran usaha

[53] Umi Hani, *Buku Ajar Fiqih Muamalah*, (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary Banjarmasin, 2021), 66.

[54] Widya Ningsih, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata (Studi di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)". 33.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

bergantung pada seberapa jelas dan rinci perjanjian yang disepakati. Akad adalah dasar penting dalam bisnis. Jika salah satu pihak melanggar kesepakatan, sewa bisa dibatalkan. Setelah masa berlaku berakhir, perjanjian tidak berlaku lagi dan barang harus dikembalikan ke pemiliknya.[55]

7. Sewa-menyewa Wanprestasi Menurut Pasal 1548 KUHPerdata

Sewa-menyewa adalah perjanjian di mana satu pihak setuju memberikan manfaat atas suatu barang kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu, dengan imbalan harga yang disepakati.[56]

Jadi yang dimaksud sewa-menyewa adalah perjanjian konsensual, yang berarti sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan atas unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.[57]

Istilah sewa-menyewa merujuk pada hubungan antara dua pihak yang saling membutuhkan. Pihak pertama adalah pemberi sewa, yaitu pihak yang membutuhkan uang sewa, sedangkan pihak kedua adalah penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan benda untuk digunakan melalui proses tawar-menawar (*offer and acceptance*).

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[55] Widya Ningsih, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata (Studi di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)". 34.

[56] Fajriza Febri Rahaditama dkk, *Perjanjian Sewa Menyewa*, (Purwokerto: 2021), 7.

[57] Achmad Nanda Zulfikar, "Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa", 23-26

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Dengan kata lain, pemberi sewa berhak menerima sejumlah uang sewa dan wajib menyerahkan benda yang disewakan.[58]

Perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara autentik dihadapan seorang Notaris, sesuai dengan pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Dapat memberikan bukti yang sah bagi pihak-pihak yang terlibat".

1) **Subjek dan Objek Sewa-Menyewa**

Adapun subjek dan objek sewa-menyewa ialah sebagai berikut:

a) Subjek sewa-menyewa

Subjek dalam sewa-menyewa adalah kedua pihak yang terlibat, yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan. Penyewa adalah pihak yang memanfaatkan barang dan membayar hak pakainya sesuai perjanjian. Sedangkan pihak penyewaan adalah pihak yang menyediakan barang dan menerima pembayaran sewa, yang dapat berupa instansi, individu, atau lainnya.

[58] Dimas Harry Agustino, "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Studi Putusan No.217/PDT/2020/PT.SBY), (Skripsi, universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2022), 16-17.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

b) Objek sewa-menyewa

Objek dalam sewa-menyewa adalah benda dan harga sewa. Benda tersebut harus dimiliki secara sah oleh pihak yang menyewakan, baik perorangan maupun lembaga. Benda ini bisa berwujud atau tidak, bergerak maupun tidak bergerak, dan sebagainya.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*doctrinal research*). Selain penelitian hukum normatif penelitian ini disebut juga penelitian kepustakaan atau kajian dokumen. Disebut penelitian hukum doktrinal, karena penelitian ini memfokuskan hanya untuk peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya. Disebut sebagai penelitian kepustakaan ataupun studi dokumen. [59]

Dalam penelitian hukum normatif, penafsiran hukum tidak bergantung pada fakta sosial karena hukum normatif hanya menggunakan terminologi hukum sebagai bahan penjelasan, penafsiran, dan pemberian nilai, sehingga pendekatannya bersifat normatif.[60]

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif (*doctrinal research*), karena penelitian ini lebih menitik beratkan pada analisis hukum yang berlaku berdasarkan perundang-undangan. Penelitian ini juga dapat dikategorikan sebagai pendekatan studi kasus, karena menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 sebagai objek utama penelitian. Studi kasus dalam penelitian hukum normatif digunakan untuk memahami bagaimana suatu aturan hukum diterapkan dalam kasus konkret. Studi kasus dalam hal ini

[59] Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Universy Press, 2020), 45-46.

[60] Vinny Aprilliani, "Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Permanauanahidralan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/Pn Jmb)", (Skripsi, Universitas Batanghari, 2023), 13-14.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

berfungsi sebagai alat untuk menelaah bagaimana hukum diterapkan dalam penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah.

Dengan demikian tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis norma-norma hukum yang berkaitan dengan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah dalam perspektif hukum positif danhukum islam dalam studi putusan Mahkamah Agung Nomor 3059K/Pdt/2024 tentang wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah.

B. Sumber bahan hukum

Peneliti menggunakan sumber-sumber hukum sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer

   Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang meliputi Bahan hukum primer adalah sumber hukum utama yang memiliki kekuatan mengikat. Di antaranya Peraturan Perundang-undangan: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya mengenai perjanjian (Pasal 1338 KUHAP), wanprestasi (KHES Pasal 36, 37), perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1548 KUHAP). Fatwa DSN MUI No: 112/DSN-MUI/IX/2017 terkait sewa-menyewa (Ijarah).

2. Bahan hukum sekunder

   Bahan hukum sekunder berfungsi memperkuat bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, bahan tersebut meliputi buku, jurnal, skripsi, hasil penelitian, pendapat ahli, serta informasi dari media cetak dan elektronik.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum ini berfungsi sebagai penunjang bagi bahan hukum primer dan sekunder, seperti penjelasan undang-undang, ensiklopedia hukum, dan indeks majalah hukum.

C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk memperoleh hasil yang objektif, teruji, dan dapat dipertanggungjawabkan, digunakan metode studi kepustakaan (library research) dengan mengumpulkan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data ini menjadi dasar teori dalam menganalisis data primer dari penelitian lapangan. Sumber data sekunder mencakup peraturan perundang-undangan, buku teks, serta data dari instansi atau lembaga terkait dengan topik penelitian.

D. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dengan interpretasi bahan hukum yang diproses, dalam penelitian ini dilakukan melalui pendekatan normatif dengan meninjau peraturan yang berlaku terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah serta relevansinya dengan kesesuaian dalam hukum positif dan hukum islam. Dalam penelitian normatif ada beberapa tahapan dalam melakukan analisis yakni: mengidentifikasi isu hukum, seperti gugatan dasar gugatan wanprestasi, aturan hukum yang digunakan, dan bagaimana analisis kesesuaian dengan hukum positif dan hukum islam diterapkan dalam penyelasaian sengketa.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

BAB IV
PEMBAHASAN

A. Penyebab Terjadinya Sengketa Wanprestasi Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah

1) Posisi Kasus

Sengketa dalam perjanjian sewa-menyewa tanah yang menjadi objek perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 terjadi kasus wanprestrasi yang berawal dari hubungan hukum antara H. Bachtiar Rahman sebagai Pemilik Tanah (Penggugat) dan PT Sembilan Tiga Perdana sebagai Penyewa (Tergugat). Keduanya mengikat diri dalam sebuah perjanjian, karena wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh pihak penyewa terhadap kewajibannya dalam perjanjian. Berdasarkan fakta hukum dalam putusan, H. Bachtiar Rahman sebagai pemilik tanah (Penggugat) telah menyewakan tanahnya kepada PT Sembilan Tiga Perdana (Tergugat) dengan perjanjian yang tertuang dalam Akta Nomor 17 tertanggal 14 Oktober 2019, yang dibuat di hadapan Notaris Irwan Junaidi, S.H.

Pada dua tahun pertama, Tergugat memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa. Namun, memasuki tahun ketiga hingga tahun keenam, Tergugat tidak lagi melakukan pembayaran tanpa alasan hukum yang sah total dari sewa yang belum dibayar adalah Rp. 666.666.667,00. (enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah). Meskipun tidak

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

membayar, Tergugat tetap menggunakan tanah tersebut untuk kegiatan usaha. Akibatnya, Penggugat mengalami kerugian finansial, tanpa pembayaran yang seharusnya diterima oleh penggugat. Penggugat beberapa kali menegur Tergugat, namun tidak mendapat itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan.

Dalam perjanjian tersebut juga terdapat klausul yang menguntungkan sipenyewa (Tergugat) tetapi malah merugikan sipemilik lahan (Penggugat), yaitu jika penyewa (Tergugat) mengakhiri perjanjiannya lebih awal, maka uang sewa yang sudah dibayarkan itu dianggap hangus dan tidak bisa dihilangkan. Tetapi jika sipemilik lahan (Penggugat) ini mengakhiri perjanjian lebih awal, maka ia wajib mengembalikan uang sewa yang sudah diterima secara pro-rata dan dikenakan denda 200% dari sisa jangka waktu sewa yang belum berjalan.

Setelah itu penggugat meminta tergugat untuk membongkar bangunan yang telah didirikan di atas lahan yang disewanya itu dan meminta mengembalikan kondisi tanah seperti semula. Penggugat juga menuntut agar tergugat mengembalikan dokumen Surat Pertanyaan Penyerahan Tanah (SPPT) yang dipinjamnya.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat error in persona atau exception in persona;

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

2. Pengadilan Negeri Palangka Raya tidak berwenang mengadili perkara (kompetensi relatif);
3. Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas, tidak terang, dan tidak tegas karena menggabungkan dua peristiwa dengan objek perkara yang berbeda dalam satu gugatan;
4. Terkait dengan gugatan Penggugat tidak jelas, tidak terang, dan tidak tegas (*obscuur libel*);

PT Sembilan Tiga Perdana (Tergugat) mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) dan meminta ganti rugi kepada Penggugat dengan total Rp. 8.910.834.466,00, (delapan miliar sembilan ratus sepuluh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus enam puluh enam rupiah) termasuk biaya pengurukan lahan dan denda sebesar 200% dari sisa jangka waktu sewa. Dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Palangkaraya untuk memberikan putusan terkait dengan perjanjian sewa menyewa tanah dengan H. Bachtiar Rahman (Penggugat), PT Sembilan Tiga Perdana (Tergugat) merasa dirugikan. Selain menolak gugatan Penggugat, mereka mengajukan gugatan balik yang dikenal sebagai rekonvensi.

Dalam gugatan baliknya, PT Sembilan Tiga Perdana menegaskan bahwa perjanjian sewa-menyewa yang telah dibuat telah aman dan efektif. Mereka mengatakan bahwa H. Bachtiar Rahman telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Perusahaan mengajukan tuntutan ganti rugi yang sangat besar, lebih dari 8 miliar rupiah. Kerugian ini mencakup berbagai macam biaya, mulai dari pinjaman yang mereka terima hingga biaya pengurukan tanah dan biaya sewa tanah yang telah mereka bayarkan. Selain itu, mereka juga meminta ganti rugi atas kerugian immateriil, biaya litigasi, kehilangan pendapatan, dan pembatalan perjanjian.

Selain itu, PT Sembilan Tiga Perdana meminta agar pengadilan menjatuhkan sita jaminan atas beberapa bidang tanah milik H. Bachtiar Rahman. Meskipun H. Bachtiar Rahman telah mengajukan upaya hukum alternatif, mereka bahkan meminta agar putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu.

Gugatan balik ini pada dasarnya merupakan upaya PT Sembilan Tiga Perdana untuk membalikkan keadaan, menuntut ganti rugi yang cukup besar dari para pemilik tanah, dan mendapatkan aset sebagai jaminan atas kerugian yang mereka tuduhkan.

2) Analisis Penyebab Sengketa

Sengketa ini terjadi karena wanprestasi pihak penyewa (PT Sembilan Tiga Perdana) yang tidak membayar sewa tanah selama dua tahun, meskipun telah terikat dalam perjanjian yang sah secara hukum (Akta Notaris Nomor 17).

Dapat diperkuat dengan analisisnya yaitu, mengutip Pasal 1243 KUHPerdata tentang kelalaian memenuhi perikatan, dapat

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

ditegaskan bahwa pihak tergugat telah memenuhi unsur wanprestasi karena adanya ingkar janji tanpa alasan yang sah.

Selanjutnya, berdasarkan isi Pasal 1243 KUH Perdata, setidaknya terdapat 3 unsur wanprestasi, yaitu:

a. ada perjanjian
b. ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan
c. telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.[61]

Berdasarkan pasal ini, Tergugat sudah memenuhi unsur wanprestasi karena dalam kasus ini sudah ada suatu perjanjian sah yang mengikat yaitu, Akta otentik. Selain itu Tergugat melanggar isi perjanjian dengan tidak membayar sewa. Penggugat sudah memberikan teguran atau peringatan kepada Tergugat, tetapi Tergugat tetap menggunakan lahannya untuk kegiatan usahanya.

Dalam hal ini tindakan tergugat jelas telah merugikan secara materiel dan memenuhi syarat wanprestasi sebagaimana dijelaskan oleh H. Mariam Daruz Badrulzaman dalam jurnal yang ditulis oleh Dermina Dsalimunthe, Wanprestasi terjadi ketika debitur, karena kesalahannya, tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati. Sedangkan, menurut Subekti dalam jurnal yang ditulis oleh Dermina Dsalimunthe, disebut wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa empat jenis yaitu:

[61] Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

a) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
b) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
c) melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.[62]

Dalam hukum Islam, kerugian materiel mencakup dua hal: biaya yang dikeluarkan dan kerugian atas harta kreditur. Keduanya dianggap barang nyata dan bernilai (*mutaqawwam*). Islam tidak mengakui ganti rugi atas bunga atau keuntungan yang diharapkan, karena dianggap sebagai *dharar al-ihtimali* (kerugian yang belum pasti) atau *fawit al-furshah* (hilangnya peluang), yang tidak termasuk kerugian riil.[63]

Dalam hal ini melanggar prinsip dasar muamalah Islam yaitu, amanah (tanggung jawab), 'adalah (keadilan), dan larangan mengambil hak orang lain tanpa ridha.

Dalam islam akad *ijarah* (sewa-menyewa) adalah akad yang mengikat. Apabila salah satu pihak atau melanggar, maka wajib mengembalikan hak dan membayar ganti rugi (al-dharar al-maddi). Pelanggaran terhadap akad sewa-menyewa dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak karena hak dan kewajibannya tidak dipenuhi. Jika salah satu pihak penyewa atau yang menyewakan

[62] Dermina Dsalimunthe, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)". 6.
[63] Widya Ningsih, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata (Studi di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)". 54.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

tidak menjalankan kewajibannya, maka perjanjian sewa dapat dibatalkan.[64]

Faktor utama yang menyebabkan wanprestasi dalam kasus ini adalah:

1. Adanya kelalaian atau kesengajaan dari pihak Tergugat dalam memenuhi kewajiban membayar sewa yang telah disepakati dalam perjanjian.
2. Kurangnya kepatuhan terhadap isi perjanjian yang telah dibuat secara sah di hadapan notaris.
3. Tidak adanya itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan tunggakan pembayaran secara sukarela sebelum kasus ini dibawa ke ranah hukum.

B. Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Putusan Mahkamah Agung

1. Deskripsi Penyelesaian Sengketa

Dalam perkara ini, Penggugat mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat. Proses penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur litigasi, dimulai dari Pengadilan Negeri, kemudian diajukan banding ke Pengadilan Tinggi, dan akhirnya kasasi ke Mahkamah Agung. Mahkamah Agung, dalam putusannya, menolak permohonan kasasi dari Tergugat dan menguatkan putusan Pengadilan Tinggi yang sebelumnya telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Putusan

[64] Widya Ningsih, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata (Studi di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)". 72.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

yang telah dikeluarkan oleh Mahkamah Agung ini telah berkekuatan hukum tetap.

2. Analisis Upaya Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur litigasi di tiga tingkat: Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung. MA menguatkan putusan PN yang menyatakan Tergugat wanprestasi.

Tidak ada alternatif penyelesaian (non-litigasi) yang diupayakan lebih dulu, seperti mediasi atau musyawarah (sulh) yang sangat dianjurkan dalam Islam (QS. Al-Hujurat: 10).

اِنَّمَا الْمُؤْمِنُوْنَ اِخْوَةٌ فَاَصْلِحُوْا بَيْنَ اَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللّٰهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُوْنَ ١٠

Artinya: "Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah kedua saudaramu (yang bertikai) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu dirahmati". [65]

Hal ini, menyimpang dari semangat syariah dalam menyelesaikan konflik secara damai dan efisien. Dapat ditambahkan bahwa jalur litigasi sering memakan waktu dan biaya, serta menunjukkan lemahnya komunikasi antara pihak yang bersengketa.

Dalam kasus penyelesaian sengketa ini melaluli jalur litigasi (pengadilan) dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

a. Pengadilan Negeri Palangkaraya (Putusan No. 171/Pdt.G/2022/PN Plk, 18 Agustus 2023)

[65] Departemen Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahan*, 846.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Pengadilan Negeri memutuskan bahwa Tergugat terbukti melakukan wanprestasi dan menghukum Tergugat untuk membayar tunggakan sewa serta mengembalikan tanah kepada Penggugat.

Perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat ini awal mula perkaranya, dimana objek sewa tanah itu milik Penggugat. Dalam perjalanannya, tergugat ini diduga melanggar perjanjian yaitu, tidak membayar sewa sebagaimana yang telah disepakati dan tidak mengembalikan tanah setelah masa sewa berakhir.

Akibat dari ketidakpatuhan tersebut, Penggugat ini mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Palangkaraya, dengan menuntut: adanya pembayaran tunggakan sewa, tidak mengembalikan objek tanah, ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh Penggugat.

Adapun pertimbangan hukum majelis hakim yaitu, majelis hakim Pengadilan Negeri dalam memeriksa perkara ini mempertimbangkan bahwa: perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati kedua belah pihak sebagai bukti tertulis, fakta bahwa tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar sewa sesuai waktu yang telah ditentukan, bukti-bukti tertulis dan saksi yang diajukan oleh Penggugat yang menguatkan adanya tunggakan dan tidak dikembalikannya tanah sewa oleh Tergugat.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Pengadilan Negeri Palangkaraya memutusan bahwa Tegugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat. Dengan menghukum Tergugat untuk membayar tunggakan uang sewa kepada Penggugat dan mengembalikan objek tanah yang masih dikuasai oleh Tergugat secara tidak sah. Dalam putusan ini Hakikat perjanjian itu harus dilaksanakan dengan iktikad baik sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata bahwa "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik." [66]

b. Pengadilan Tinggi Palangkaraya (Putusan No. 75/PDT/2023/PT PLK, 4 Oktober 2023)

Tergugat mengajukan banding, dan Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri, sehingga Tergugat tidak dianggap wanprestasi.

Dalam perkara perdata yang diperiksa oleh Pengadilan Tinggi Palangkaraya melalui Putusan No. 75/PDT/2023/PT PLK tanggal 4 Oktober 2023, pokok masalah yang dipersoalkan adalah mengenai apakah Tergugat benar telah melakukan wanprestasi sebagaimana yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri di

[66] Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1338.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

tingkat pertama. Tergugat mengajukan banding atas putusan Pengadilan Negeri tersebut, dengan alasan bahwa dirinya tidak melakukan wanprestasi sebagaimana yang dituduhkan.

Dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam mempertimbangkan perkara ini melakukan pemeriksaan terhadap: fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan tingkat pertama, bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi yang diajukan, serta penerapan hukum oleh Pengadilan Negeri.

Setelah dilakukan pemeriksaan, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pengadilan Negeri telah keliru dalam menilai bukti-bukti dan fakta hukum. Majelis menilai bahwa unsur wanprestasi yang dituduhkan kepada Tergugat tidak terbukti secara sah dan meyakinkan. Dengan demikian, tuduhan wanprestasi terhadap Tergugat harus dikesampingkan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi Palangkaraya kemudian: Membatalkan seluruh putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan Tergugat wanprestasi, menyatakan bahwa Tergugat tidak terbukti melakukan wanprestasi terhadap Penggugat. Dengan pembatalan tersebut, segala akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan Pengadilan Negeri menjadi tidak berlaku.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

c. Mahkamah Agung (Putusan No. 3059 K/Pdt/2024, 29 Agustus 2024)

Penggugat mengajukan kasasi, dan Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi serta menguatkan kembali putusan Pengadilan Negeri.

Mahkamah Agung menegaskan bahwa Tergugat wajib membayar seluruh tunggakan sewa serta mengembalikan tanah kepada Penggugat.

Analisis terhadap putusan ini menunjukkan bahwa jalur litigasi menjadi solusi utama dalam menyelesaikan sengketa ini. Tidak terdapat upaya penyelesaian melalui jalur non-litigasi, seperti mediasi atau arbitrase, sebelum perkara ini dibawa ke pengadilan.

Perkara ini bermula dari sengketa sewa-menyewa tanah antara Penggugat dan Tergugat. Pada tingkat pertama (Pengadilan Negeri Palangkaraya), Tergugat dinyatakan wanprestasi, dihukum untuk membayar tunggakan sewa dan mengembalikan tanah kepada Penggugat. Tergugat lalu mengajukan banding, dan di tingkat banding (Pengadilan Tinggi Palangkaraya), putusan Pengadilan Negeri dibatalkan. Tergugat dinyatakan tidak melakukan wanprestasi. Penggugat tidak terima, akhirnya Penggugat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung.

Dalam pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam memeriksa kasasi mempertimbangkan hal-hal berikut:

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

1. Kebenaran fakta dan bukti yang telah terungkap di tingkat pertama (Pengadilan Negeri).
2. Penerapan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan Tinggi dinilai keliru karena tidak mempertimbangkan secara tepat bukti wanprestasi oleh Tergugat.
3. Bahwa bukti-bukti (seperti perjanjian sewa, bukti pembayaran, dan keterangan saksi) jelas menunjukkan adanya:
   a. Tunggakan pembayaran sewa dari Tergugat.
   b. Penguasaan tanah oleh Tergugat tanpa hak setelah berakhirnya masa sewa.

Oleh karena itu, Mahkamah Agung berpendapat bahwa, Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan Tergugat wanprestasi itu adalah benar dan sesuai dengan hukum. Putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan tersebut adalah keliru dan harus dibatalkan.

Dalam hal ini Mahkamah Agung memutuskan:

1. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya.
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya.
3. Menyatakan bahwa Tergugat terbukti melakukan wanprestasi.

Dengan menghukum Tergugat untuk:

1. Membayar seluruh tunggakan sewa kepada Penggugat.
2. Mengembalikan tanah kepada Penggugat.
3. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Analisis jalur penyelesaian sengketanya adalah dengan menggukan jalur litigasi (pengadilan) ini menjadi satu-satunya jalur penyelesaian sengketa dalam perkara ini. Dalam penyelesaian ini bahwa para pihak tidak mencoba menyelesaikan sengketa ini melalui non-litigasi terlebih dahulu seperti, mediasi, konsiliasi, ataupun arbitrase. Dalam hal ini menunjukan bahwa penyelesaian sengketa secara damai atau alternative penyelesaian sengketa itu tidak ditempuh, jadi sengketa ini murni diselesaikan penuh melalui proses peradilan dari tingkat perta hingga kasasi di Mahkamah Agung.

Putusan Mahkamah Agung ini menegaskan prinsip bahwa pihak yang melanggar isi perjanjian dapat dikenakan sanksi sesuai hukum. Putusan ini juga memperlihatkan bahwa Mahkamah Agung berperan sebagai pengawas penerapan hukum (bukan pemeriksa fakta baru) dan memastikan bahwa penerapan hukum oleh pengadilan tingkat banding tidak bertentangan dengan asas hukum yang berlaku.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Dalam Bab II, dijelaskan bahwa litigasi adalah jalur penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan. Menurut Sudikno Mertokusumo dalam jurnal yang ditulis oleh Andi Wahyuddin dkk, putusan pengadilan memiliki tiga kekuatan utama dalam penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, yaitu:

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

1) kekuatan mengikat: Semua pihak harus menaati putusan pengadilan.
2) kekuatan pembuktian: Putusan dianggap telah melalui proses pembuktian hukum yang sah.
3) kekuatan eksekutorial: putusan dapat dilaksanakan secara paksa jika tidak dipatuhi.[67]

Dalam konteks ini, Mahkamah Agung sebagai peradilan tetinggi menegaskan bahwa putusan Pengadilan Negeri adalah sah dan sesuai hukum. Hal ini menunjukan bahwa jalur litigasi memberikan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan.

Selanjutnya, berdasarkan isi Pasal 1243 KUH Perdata, setidaknya terdapat 3 unsur wanprestasi, yaitu:

a. ada perjanjian
b. ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian, dan
c. telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.[68]

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Dalam kasus ini memenuhi unsur wanprestasi yang dimana terdapat perjanjian yang sah (Akta Nomor 17), Tergugat juga tidak membayar uang sewa sesuai isi perjanjian. Penggugat dalam hal ini

[67] Andi Wayuddin Nur dkk, "Sosialisai Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Litigasi Dan Nonlitigasi Di Desa Patila", 41-42.

[68] Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

sudah memberikan teguran, namun tidak ada iktikad baik dari Tergugat.

Dalam islam, akad ijarah (sewa-menyewa) diperbolehkan selama memenuhi rukun dan syarat, yaitu:

1) *'Aqid* (*Mu'jir dan Musta'jir*): H. Bachtiar Rahman sebagai Mu'jir (pemilik tanah), dan PT. Sembilan Tiga Perdana sebagai Musta'jir (penyewa).
2) *Ma'jur* (objek sewa): Sebidang tanah yang sah milik Penggugat.
3) *Shigat akad* (ijab dan qabul): Dilakukan secara sah dan dituangkan dalam Akta Notaris (Akta No. 17).
4) *Ujrah* (upah): Uang sewa yang disepakati dalam perjanjian.[69]

Menurut Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, wanprestasi terjadi jika disebabkan oleh kesalahan pihak tersebut, yaitu:

a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya
b. Melaksanakan apa yang telah dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya
c. Melakukan apa ynag telah dijanjikannya, tetapi terlambat, atau

[69] Umi Hani, *Buku Ajar Fiqih Muamalah*, (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary Banjarmasin, 2021), 66.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.[70]

Dalam kasus ini, Tergugat itu tidak membayar sewa dan terus menggunakan tanah yang disewa tanpa membayarnya, dan tidak ada iktikad baik kepada penggugat.

C. Kesesuaian Penyelesaian Sengketa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 dalam Hukum Positif dan Hukum Islam.

1. Hukum Positif

a. Mengacu pada Pasal-pasal KUHPerdata yang relevan

1) Pasal 1338 KUHPerdata: Semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Dalam perkara ini, terdapat perjanjian sewa-menyewa yang sah berupa Akta Notaris Nomor 17 tanggal 14 Oktober 2019. Tergugat tidak melaksanakan kewajiban membayar sewa mulai tahun ketiga hingga keenam, padahal tetap menggunakan tanah untuk kegiatan usaha. Maka, secara hukum Positif telah terjadi pelanggaran terhadap kontrak (wanprestasi).

2) Pasal 1243 dan 1267 KUHPerdata: Menggambarkan bahwa wanprestasi terjadi ketika perjanjian dilanggar dan debitur tetap lalai setelah ditegur. Maksudnya adalah jika seseorang tidak memenuhi perikatan dan tetap lalai walaupun sudah

[70] Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: 2011), 20.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

diberi peringatan (somasi), maka ia harus membayar ganti rugi. Dalam kasus ini sudah ada perjanjian, sudah ada kelalaian (tidak membayar sewa), sudah diberi peringatan (teguran), dan tidak ada iktikad baik dari Tergugat.

Dalam putusan ini, Tergugat (PT Sembilan Tiga Perdana) terbukti melanggar isi perjanjian sewa-menyewa dengan tidak membayar sewa dan tetap menguasai obejek sewa. Dalam hal ini Mahkamah Agung memutuskan bahwa:

1) Tergugat wanprestasi.
2) Tergugat wajib membayar tunggakan sewa.
3) Tanah dikembalikan kepada penggugat.
4) Dokumen SPPT dikembalikan kepada penggugat.
5) Bangunan dibongkar.

Permasalahan ini berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda*, yaitu prinsip hukum yang menyatakan bahwa perjanjian mengikat para pihak layaknya undang-undang. Oleh karena itu, setiap perjanjian wajib dipatuhi sesuai asas tersebut.

Dalam kasus ini PT. Sembilan Tiga Perdana (Tergugat) telah melanggar asas dalam hukum perdata yaitu *pacta sunt servanda.*[71]

[71] Widya Ningsih, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata (Studi di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)". 75.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

2. Hukum Islam

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 bahwa, terdapat akad sewa-menyewa (ijarah) antara Penggugat (H.Bachtiar Rahman) sebagai *mu'jir* (pemilik tanah), dan Tergugat (PT Sembilan Tiga Perdana) sebagai *musta'jir* (penyewa). Akad ini telah dibuat dalam bentuk Akta Notaris No. 17 tanggal 14 Oktober 2019. Tergugat hanya membayar sewa selama 2 tahun pertama, dan pada tahun ketiga hingg keenam Tergugat tidak membayar sewa meskipun tetap menggunakan lahan tersebut untuk kegiatan usaha. dalam kasus ini sudah dilakukan teguran (peringatan) oleh Penggugat, namun tidak ada tanggapan iktikad baik dari Tergugat.

Dalam hukum islam Tergugat (penyewa) seharusnya memberikan ganti rugi (ta'widh) karena Tergugat ini telah melakukan at-taqshir yaitu tidak melakukan kewajiban yang seharusnya dilakukan.[72] Adapun Tergugat harus memberikan ganti rugi kepada Penggugat (pemilik tanah) karena telah melakukan wanprestasi yaitu tidak membayar uang sewa dari tahun ketiga hingga tahun keenam. Dalam hal ini Tergugat telah melakukan pelanggaran dalam perjanjian. Permasalahan ini juga dapat dilihat dalam asas Hukum Islam yaitu asas amanah atau menepati janji.

[72] Widya Ningsih, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata (Studi di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)". 74.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Tergugat wajib memberikan ganti rugi karena, telah menikmati manfaat barang (tanah), tidak membayar ujrah (upah) sewa, menimbulkan kerugian ekonomi bagi mu'jir (yang menyewakan tanah).

Adanya pelanggaran akad wanprestasi dalam KHES pasal 36 yang menyatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dianggap melakukan ingkar janji (wanprestasi). Dimana hal ini terjadi karena Tergugat tidak membayar sewa sesuai akad, terus menggunakan tanah tersebut, dan tidak menunjukan niat menyelesaikan sengketa secara damai. Maka dalam islam, ini disebut wanprestasi (khulf al-'aqd), dan wajib memberikan ganti rugi (ta'widh).

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa penyebab terjadinya sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah pada putusan ini antara H. Bachtiar Rahman (Penggugat) dan PT Sembilan Tiga Perdana (Tergugat) disebabkan oleh ketidakpatuhan Tergugat dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa tanah selama dua tahun. Wanprestasi ini terjadi akibat kelalaian atau kesengajaan dari pihak Tergugat, serta kurangnya itikad baik untuk menyelesaikan tunggakan pembayaran.
2. Bahwa upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan yaitu melalui jalur litigasi, dimulai dari Pengadilan Negeri, kemudian banding ke Pengadilan Tinggi, dan akhirnya kasasi ke Mahkamah Agung, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dan memutuskan agar Tergugat membayar seluruh tunggakan sewa serta mengembalikan tanah kepada Penggugat.
3. Bahwa pada penyelesaian sengketa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 telah sesuai dengan prinsip hukum positif dan hukum Islam. Dalam hukum positif, tindakan Tergugat yang tidak membayar sewa meskipun tetap menggunakan tanah merupakan wanprestasi sesuai Pasal 1338, 1243, dan 1267 KUHPerdata. Sedangkan dalam hukum Islam, Tergugat dianggap telah melanggar akad ijarah dan melakukan khulf al-‘aqd (wanprestasi) sehingga wajib memberikan ganti

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

rugi (ta'widh). Dengan demikian, putusan Mahkamah Agung yang menghukum Tergugat untuk membayar tunggakan sewa dan mengembalikan objek sewa sejalan dengan asas keadilan dalam kedua sistem hukum tersebut.

B. Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan diatas, penulis ingin memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Dengan dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059/ K/Pdt/2024 Pemerintah, akademisi, dan profesional hukum harus berupaya meningkatkan kesadaran publik terhadap hukum dan menekankan pentingnya memahami hak dan tanggung jawab yang tercantum dalam perjanjian sewa. Baik pemilik tanah maupun penyewa perlu menerima instruksi ini agar mereka memahami konsekuensi hukum dari wanprestasi dan pentingnya bertindak dengan itikad baik saat memenuhi perjanjian.
2. Para pihak yang bersengketa dianjurkan untuk menempuh jalur mediasi atau arbitrase sebelum mengajukan kasus ke pengadilan. Proses penyelesaian konflik alternatif ini dianggap lebih hemat biaya dan waktu, serta lebih sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah tentang keadilan dan maslahah (kemanfaatan).
3. Sebaiknya setiap perjanjian dibuat secara jelas, tertulis, dan disahkan secara hukum untuk meminimalisir potensi pelanggaran, serta mengacu pada norma hukum positif dan nilai-nilai syariah agar tercipta kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

AL-QUR'AN

Departemen Agama RI Al-Qur'an dan Terjemahan, *Alqur'an dan Terjemahan*, Jakarta: Erlangga Kresna, 2019.

BUKU

Badrulzaman, Mariam Darus. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: P.T. Alumni, 2015.

Dewi, Gemala dkk. *Hukum Perikatan di Indonesia*, Depok: Kencana, 2005.

Emirzon, Joni. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Kencana, 2021.

Hani, Umi. *Buku Ajar Fiqih Muamalah*, Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary Banjarmasin, 2021.

Hidayah, Nur. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia (Kasus Perbankan Syariah)*. Jakarta: Deepublish Digital, 2023.

Jayadi, Hendri. *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Teknik Negoisasi*. Yogyakarta: Publika Global Media, 2023.

Maulidiana, Lina, dkk. *Hukum Ekonomi Syariah*. Medan: PT, Media Penerbit Indonesia, 2024.

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Universy Press, 2020.

Pratama, Gede Aditya. *Buku Ajar Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: CV. Mega Press Nusantara, 2023.

Rahaditama, Fajriza Febri dkk. *Perjanjian Sewa Menyewa*. Purwokerto: 2021.

Rohidin, *Pengantar Hukum Islam*, DI Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2016.

Santoso, Aris Prio Agus. *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Pasuruan: Media Pressindo, 2014.

Setiawan, Oka. *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. Jakarta: FH-Utama, 2014.

Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, Jakarta timur: Prenadamedia Group, 2019.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Subari. *Fiqh Muamalah*. Pamekasan: 2021.

Tektona, Rahmadi Indra. *Hukum Ekonomi Syariah*. Banten: PT. Sada Kurnia Pustaka, 2023.

Triana, Nita. *Alternative Dispute Resolution Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negoisasi, Konsiliasi*, Yogyakarta: Kaizen Sarana Edukasi, 2019.

Yahman. *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindan Pidana Penipuan*, Jakarta: Kencana, 2014.

JURNAL

Adati, Medika Andarika. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana", *Lex Privatum* VI, no. 4 (2019).

Apriliady, Amet Faisal dkk. "Analisis Ta'widh terhadap Proses Penyelesaian Wanprestasi Barang Hilang di PT. JNE Kota Bandung", *Prosiding Hukum Ekonomi Syaria*h 6, no. 1 (Bandung 2020).

Bramantya, Nyoman Surya dkk. "Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019)", *Jurnal Analogi Hukum* 5, no. 2 (Denpasar-Bali: 2023).

Dermina Dsalimunthe, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Prespektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)", *Jurnal Al-Maqasid* 3, no. 1 (Januari 2019).

Fendi, Sumardi. "Prinsip Keadilan Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Hukum Islam", *jurnal Riset Hukum Kenegaraan & Politik* 1. No. 2 (2022).

Hendra, Lyia Aina Prihardiati. "Wanprestasi Perjanjian Kerja Sama Pembangunan Ruko Ditinjau Dari Teori Perjanjian (Studi Kasus Putusan Nomor 6.Pdt.G/2019/Pn.Dpk)", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan* 6, no. 3 (Juli 2022).

Iwanti, Nur Azza Morlin, Taun. "Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yan Berlaku", *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"* VI, No. 2, (Karawang, 2022).

Ningrum, Sekar Mas Murti dkk. "Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 439 K/Pdt/2013)", *Diponegoro Law Journal* 5, no 3 (Diponegoro: 2016).

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Norcholis "Prinsip-Prinsip Syariah Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama", Jurnal Rumpun konomi Syariah 4, no. 1, (Juni, 2021).

Nur, Andi Wayuddin dkk. "Sosialisai Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Litigasi Dan Nonlitigasi Di Desa Patila", *Journal of Society Service* 2, no. 1, (Patila, 2024)

Nurhayati. "Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 3, no. 1, (2019).

Rasyid, Muh. Haras. "Prinsip Keadilan Dan Penerapannya," *Jurnal Pemikiran, Penelitian Hukum* 9, no. 2 (Juni, 2022).

Suhartono, Slamet. "Hukum Positif Problematik Penerapan Dan Solusi Teoritiknya", *Jurnal Ilmu Hukum* 15, no. 2, (Surabaya, 2020).

Yunari, Afrik. "Arbitrase Sebagai Lembaga Penyelesaian Sengketa Menurut Undang-Undang No. 30 Tahun 1999", *Jurnal Ahkam* 3, No. 2 (November, 2015).

SKRIPSI

Agustino, Dimas Harry. "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Studi Putusan No.217/PDT/2020/PT.SBY)", Skripsi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2022.

Aprilliani, Vinny. "Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Permanauanahidralan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt.G/2022/Pn Jmb)", Skripsi, Universitas Batanghari, 2023.

Firmansyah, Idham. "Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Besi Tua Scrap Pada PT Bangsa Citra Persada Tanjungjati Madura dari Pasal 1238 KUHPerdata dan Perspektif Fiqh Muamalah", Skripsi, UIN Jember, 2019.

Khoironi, Muhammad Firdaus. "Analisis Putusan Perkara Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI)", Skripsi, Universitas Sultan Agung Semarang, 2022.

Mahardika, Enstin Noor Tri Yoga. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Tamantirto, Kasihan, Bantul", Skripsi, UMY, 2020.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Mahardika, Enstin Noor Tri Yoga. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Tamantirto, Kasihan, Bantul", Skripsi, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2020

Mawardani, Fadillah Putri. "Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Rental Dalam Upaya Penyelesaian Wanprestasi Di Kota Makasar (Presprektif Hukum Ekonomi Islam", Skripsi, IAIN Parepare, 2022.

Ningsih,Widya. "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Wanprestasi Dalam Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata (Studi di Desa Karang Anyar Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)", Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2024.

Putri, Fadhila Amanda. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pelelangan Sewa Tanah Eks Bengkok Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Ash-Shulhu (Studi Kasus Di Kelurahan Garum Kab. Blitar)", Skripsi, UIN Malang, 2022.

Rahmadani. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Nomor 60 RT 0 RW 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru", Skripsi, Universitas Islam Riau Pekanbaru, 2022

Sari, Riski Yana. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Pada Praktik Penambangan Batu (Studi Kasus Desa Satriyan Kecamatan Tersono Kabupaten Batang)" (Skripsi, UIN Walisongo Semarang, 2022).

Sherly, Regina Maya. "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Mobil Prespektif Hukum Ekonomi Syariah". Skripsi, IAIN Metro, 2019.

Solikhati, Unsa. "Upaya Pengambilan Paksa Obyek Perjanjian Sewa Beli Akibat Wanprestasi Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia", Skripsi, UIN Jember, 2017.

Zulfikar, Achmad Nanda. "Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa BUS Menurut KUH Perdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di P.O Indah Jaya Bangun Duduk Sampean-Gresik Jawa Timur)", Skripsi, UIN Malang, 2019.

UNDANG-UNDANG

UU 30 Tahun 1999 (Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase)".

Fatwa DSN MUI:

Dewan Syariah Nasional MUI, Pembiayaan Ijarah

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata):

Pasal 1246-1248 (Wanprestasi dan ganti rugi)

Pasal 1267 (Konsekuensi wanprestasi)

Pasal 1313 (Definisi perjanjian)

Pasal 1320 (Syarat sah perjanjian)

Pasal 1328 (Penipuan dalam perjanjian)

Pasal 1338 (Kebebasan berkontrak)

Pasal 1548 (Perjanjian sewa-menyewa)

Pasal 1870 (Kekuatan hukum akta tertulis)

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES):

Pasal 36, 37 (Tentang wanprestasi dalam perspektif ekonomi syariah)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yesi Faridatul Husna

NIM : 212102020027

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Institusi : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan atau daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Jember, 19 Mei 2025

Saya yang menyatakan

Yesi Faridatul Husna

NIM.212102020027

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

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

Pdt.L.C.1

P U T U S A N
Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palangkaraya yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

H. Bachtiar Rahman, berkedudukan di Jalan Riau RT001 RW024, Kelurahan Pahandut, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Kelurahan Pahandut, Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari Yunus Hendrawan, SH., M. Kom, Advokat/Pengacara pada KANTOR PENGACARA DAN PENASEHAT HUKUM ARI YUNUS HENDRAWAN & REKAN yang beralamat di Jalan Victoria I. 05 Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, Nomor Hp. 081344999462, email: arituibi@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 019/Adv-AYH/X/2022 tanggal 13 Oktober 2022. Kemudian memberikan kuasa tambahan kepada Parlin Bayu Hutabarat, S.H., M.H., dan Nugraha K. Marsetyo, S.H., semuanya Advokat/Pengacara pada KANTOR PENGACARA DAN PENASEHAT HUKUM ARI YUNUS HENDRAWAN & REKAN yang beralamat di Jalan Victoria I. 05 Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, Nomor Hp. 081344999462, email: arituibi@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 025/Adv-AYH/XII/2022 tanggal 27 Desember 2022, sebagai..... **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT Sembilan Tiga Perdana,** bertempat tinggal di Graha Mik LT 3 R 304 Taman perkantoran Kuningan Jakarta Selatan, Kelurahan Karet, Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari Leo Sani Putra Siregar, S.H., Harry Rizaldy Siregar, S.H., Akbar Sayudi, S.H., M.H, dan Amelia Miranda, S.H., Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor "ESA & CO. LAW FIRM" yang seluruhnya berkantor di Menara Global, Lt. 20 Suite E, Jalan Gatot

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

- Sebidang Tanah berdasarkan Peta Bidang Tanah yang dikeluarkan deh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00407, tertanggal 4 April 2014, seluas 2.713 M² (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 deh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00409, tertanggal 4 April 2014, seluas 2.725 M² (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 deh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00410, tertanggal 4 April 2014, seluas 2.731 M² (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 deh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00411, tertanggal 4 April 2014, seluas 2.737 M² (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 perlawanan, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari TERGUGAT REKONVENSI;

ATAU

SUBSIDAIR

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)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

- Pembayaran Kurang sewa sebesar Rp. 11.687.000,- (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,- (satu milyar enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah)**

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 **Rp 4.005.854.798,00 (empat milyar 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 Rp 250.000.000,00, - (dua ratus lima puluh juta rupiah); dan**

5. Kerugian Immaterial PENGGUGAT REKONVENSI sebesar **Rp 2.000.000.000,00, - (dua milyar rupiah)**

V. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar Uang Paksa *(Dwangsom)* sebesar **Rp.2.000.000, - (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 TEGRUGAT REKONVENSI;

VI. Menyatakan Sah dan Berharga atas Sita Jaminan berupa:

- Sebidang Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 390/Pahandut Seberang, lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 06 Agustus 2014, Nomor 401, tertanggal 6 Agustus 2014, seluas 2.605 M^2 (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 06 Agustus 2014, Nomor 400, tertanggal 6 Agustus 2014, seluas 2.605 M^2 (dua ribu enam ratus lima meter persegi), terletak dalam wilayah Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kelurahan Pahandut Seberang, Kecamatan Pahandut;

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

- Pembayaran Kurang sewa sebesar Rp. 11.687.000,- (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,- (satu milyar enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah)**

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 **Rp 4.005.854.798,00 (empat milyar 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 Rp 250.000.000,00, - (dua ratus lima puluh juta rupiah); dan**

5. Kerugian Immaterial PENGGUGAT REKONVENSI sebesar **Rp 2.000.000.000,00, - (dua milyar rupiah)**

V. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar Uang Paksa *(Dwangsom)* sebesar **Rp.2.000.000, - (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 TEGRUGAT REKONVENSI;

VI. Menyatakan Sah dan Berharga atas Sita Jaminan berupa:

- Sebidang Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 390/Pahandut Seberang, lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 06 Agustus 2014, Nomor 401, tertanggal 6 Agustus 2014, seluas 2.605 M^2 (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 06 Agustus 2014, Nomor 400, tertanggal 6 Agustus 2014, seluas 2.605 M^2 (dua ribu enam ratus lima meter persegi), terletak dalam wilayah Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kelurahan Pahandut Seberang, Kecamatan Pahandut;

Halaman 45 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk
Halaman 45

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

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 **Rp. 8.910.834.466,- (delapan milyar 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 pengurukan serta pinjaman TERGUGAT REKONVENSI yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT REKONVENSI **sebesar Rp 988.313.002, - (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 Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
   - Pembayaran kedua untuk sewa lahan tahun kedua dengan dipotong PPN sehingga total pembayaran sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)
   - Pinjaman untuk TERGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
   - Pinajaman untuk TERGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
   - Pajak Sewa Pelabuhan Termin I sebesar Rp. 16.666.667,- (enam belas juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);
   - Pajak Sewa Pelabuhan Termin II sebesar Rp. 16.666.667,- (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 Rp. 205.015.000,- (dua ratus lima juta rupiah);
   - Dana Pengurukan tanah yang dibayarkan ke SITI ROKAYAH sebesar Rp. 358.298.000,- (tiga ratus lima puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);
   - Pembayaran atas kurang bayar pajak sebesar Rp. 66.666.668,- (enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah);

- Sebidang Tanah berdasarkan Peta Bidang Tanah yang dikeluarkan deh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00409, bertanggal 4 April 2014, seluas 2.725 M² (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 deh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00410, bertanggal 4 April 2014, seluas 2.731 M² (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 deh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00411, bertanggal 4 April 2014, seluas 2.737 M² (dua ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh meter persegi), terletak dalam wilayah Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kelurahan Pahandut Seberang, Kecamatan Pahandut;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan dalam Eksepsi, Jawaban, dan Gugatan Rekonvensi di atas, maka PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* untuk dapat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Mengadili :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI :

I. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;

II. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima *(Niet Ontvankelijke Verklaard/ N.O.);*

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA :

I. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

II. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI :

I. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;

II. Menyatakan Sah dan Mengikat Perjanjian Sewa Menyewa yang dimuat di dalam Akta No. 17 Tertanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat dan

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak yang kedudukan ekonominya lebih baik terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi/kedudukan yang tidak seimbang salah satu pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis yang dapat dijadikan sebagai dasar untuk membataalkan perjanjian yang sudah dibuat sebelumnya, sementara Penggugat selaku orang awam yang tidak mengerti akan hukum, akan tetapi Turut Tergugat sama sekali tidak ada memberikan penjelasan dan pemahaman akan isi perjanjian kepada Penggugat mengakibatkan Penggugat ada keterpaksaan menanda tangani akta perjanjian tersebut tanpa mengetahui akan risikonya ke depannya dan juga tentunya karena objek perjanjian serta pihak Penggugat berdomisili di Palangkaraya serta pihak para Tergugat di Jakarta yang kedudukan ekonominya adalah lebih baik maka seharusnya Turut Tergugat mencantumkan pilihan domisili hukum jika terjadi perselisihan dan bukan seperti dalam akta perjanjian yang sifatnya umum.

7. Bahwa adapun bidang-bidang tanah yang disewakan adalah sebanyak 8 (delapan) bidang dengan perincian:

a) Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 390/Pahandut Seberang (Surat Ukur Nomor 401, bertanggal 6 Agustus 2014, seluas 2.605 M2 (dua ribu enam ratus lima meter persegi), tercatat atas nama H. Bachtiar Rahman.

b) Sertifikat Hak Milik Nomor 391/Pahandut Seberang (Surat Ukur Nomor 400 , bertanggal 6 Agustus 2014, seluas 2.605 M2 (dua ribu enam ratus lima meter persegi), tercatat atas nama H. Bachtiar Rahman.

c) Berdasarkan Peta Bidang Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00407, bertanggal 4 April 2014, seluas 2.713 M2 (dua ribu tujuh ratus tiga belas meter persegi), tertulis atas nama H. Bachtiar Rahman.

d) Berdasarkan Peta Bidang Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00409, bertanggal 4 April 2014, seluas 2.725 M2 (dua ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), tertulis atas nama H. Bachtiar Rahman.

e) Berdasarkan Peta Bidang Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 15.01.01.04.00410, bertanggal 4 April 2014, seluas

Kepada pihak Tergugat I sebagai pihak penyewa, sebagaimana tertuang di dalam akta Perjanjian Sewa Menyewa Lahan tersebut di atas.

3. Bahwa melihat isi akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Turut Tergugat tersebut di atas ternyata hak dan kewajiban kedua belah pihak tidak seimbang dan banyak pasal-pasal perjanjian yang dibuat lebih memberikan keuntungan dan manfaat yang lebih besar kepada Tergugat I yang memberatkan Penggugat misalnya dalam pasal 5 poin ke 1 s/d 6 tentang opsi untuk membeli objek sewa disebutkan bahwa jika dipakai opso tersebut maka uang sewa yang sudah diterima oleh Penggugat diperhitungkan sebagai pembayaran atas pembelian tanah tersebut, yang mana hal tersebut akan memberatkan Penggugat misalnya jika tanah sudah disewa selama 5 tahun kemudian dibeli maka harga sewa yang sudah diterima selama 5 tahun akan diperhitungkan sebagai pembayaran sehingga dari sini sewa selama 5 tahun yang sudah dijalankan dinilai tidak ada lagi karena sudah dikonversi menjadi pembayaran harga tanah, demikian juga jika Tergugat mempergunakan opsi membeli maka pihak Penggugat terikat untuk menjual objek sewa adalah merupakan salah satu bentuk pemaksaan dan penyalahgunaan kedudukan/keadaan ekonomi.

4. Bahwa juga dalam pengakhiran perjanjian sewa menyewa hanya bisa dilakukan oleh pihak yang dirugikan dengan pemberitahuan 30 hari sebelum tanggal pengakhiran perjanjian sewa menyewa kepada pihak yang melanggar adalah hal yang tidak masuk akal oleh karena jika terjadi pelanggaran misalnya wanaprestasi pada saat sewa menyewa masuk tahun ke 6 maka pemberitahuan untuk mengakhiri perjanjian hanya bisa dilakukan 30 hari ke dapannya pada saat akan berakahirnya perjanjian sewa menyewa sehingga sisa perjanjian sewa selama 5 tahun ke depannya tetap dijalankan.

5. Bahwa jika pihak Penggugat melakukan pelanggaran atas perjanjian sewa menyewa sehingga mengakhiri perjanjian maka sanksinya Penggugat harus mengembalikan seluruh nilai uang sewa yang diterimanya serta ditambah dengan denda sebesar 200 % dari nilai harga sewa menyewa atas sisa jangka waktu sewa menyewa diakhiri.

6. Bahwa berdasarkan apa yang Penggugat kemukakan di atas maka Tergugat I dalam membuat akta sewa menyewa tersebut di atas dapat dinilai telah melakukan Penyalahgunaan Keadaan/Kedudukan (misbruik van omstandigheden indue influence) yaitu suatu perbuatan

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

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

Subroto Kav. 27, Kuningan Timur, Setia Budi, Jakarta Selatan, Nomor Telp. 02157941964, email: esaandcolawfirm@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 02.01/ESA-SK/XI/2022 tanggal 02 November 2022, sebagai ....**Tergugat I**;

2. **Cabang PT. Sembilan Tiga Perdana,** bertempat tinggal di Jalan Mangkurambang No. 37 Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Provinsi Kalimantan Tengah, sebagai ....**Tergugat II**;

Notaris Irwan Junaidi, S.H., bertempat tinggal di Jalan Jend.Ahmad Yani Psr.Kameloh No. 12 F Kota Palangkaraya, Kelurahan Pahandut, Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya, Provinsi Kalimantan Tengah, ...sebagai **Turut Tergugat ;**

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 17 Oktober 2022 dalam Register Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa adapun mengenai duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa terlebih dahulu dijelaskan bahwa gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Palangkaraya oleh karena salah satu Tergugatnya berdomisili di Palangkaraya serta objek gugatan juga menyangkut sewa menyewa barang yang tidak bergerak sehingga gugatan diajukan di wilayah Pengadilan dimana barang tidak bergerak tersebut berada sesuai ketentuan pasal 142 RBg.
2. Bahwa sesuai dengan Akta No. 17 tanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat oleh serta dihadapan Turut Tergugat Irwan Junaidi, S.H., Notaris di kota Palalangkaraya dimana antara Penggugat dengan Tergugat I yang diwakili oleh Ronald Utomo dan Abdul Haris selaku kuasa Direksi yang bertindak untuk dan atas nama kepentingan Tergugat I selaku perseroan telah membuat dan mengadakan perjanjian sewa menyewa atas bidang-bidang tanah (lahan) dimana pihak Penggugat adalah sebagai pemilik lahan yang menyewakan

Disclaimer

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

P U T U S A N

Nomor 75/PDT/2023/PT PLK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palangkaraya yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

PT Sembilan Tiga Perdana, bertempat tinggal di Graha Mik LT 3 R 304 Taman perkantoran Kuningan Jakarta Selatan, Kelurahan Karet, Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Leo Sani Putra Siregar, S.H., Harry Rizaldy Siregar, S.H., Akbar Sayudi, S.H., M.H, dan Amelia Miranda, S.H., Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor "ESA & CO. LAW FIRM" yang seluruhnya berkantor di Menara Global, Lt. 20 Suite E, Jalan Gatot Subroto Kav. 27, Kuningan Timur, Setia Budi, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 21.01/ESA-SK/VIII/2023 tanggal 21 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya di bawah Nomor 565/VIII/2023/SK/PN Plk, tanggal 25 Agustus 2023, sebagai **Pembanding semula Tergugat I**;

L a w a n:

1. **H. Bachtiar Rahman,** berkedudukan di Jalan Riau RT001 RW024, Kelurahan Pahandut, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, Kelurahan Pahandut, Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari Yunus Hendrawan, SH., M. Kom, Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum pada KANTOR PENGACARA DAN

Disclaimer

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

PENASEHAT HUKUM ARI YUNUS HENDRAWAN & REKAN yang beralamat di Jalan Victoria I No. 05 Kota Palangka Raya, Provinsi Kalimantan Tengah, Nomor Hp. 081344999462, email : aritubil@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 050/Adv-AYH/VIII/2023 tanggal 24 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya di bawah Nomor 556/VIII/2023/SK/PN Plk, tanggal 28 Agustus 2023, sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

2. **Cabang PT. Sembilan Tiga Perdana,** bertempat tinggal di Jalan Mangkurambang No. 37 Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Kelurahan Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Provinsi Kalimantan Tengah, sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat II**;

3. **Notaris Irwan Junaidi, S.H.,** bertempat tinggal di Jalan Jend.Ahmad Yani Psr.Kameloh No. 12 F Kota Palangkaraya, Kelurahan Pahandut, Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya, Provinsi Kalimantan Tengah, sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 75/PDT/2023/PT PLK tanggal 6 September 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 75/PDT/2023/PT PLK tanggal 6 September 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 75/PDT/2023/PT PLK tanggal 6 September 2023 tentang Penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk dan surat-surat lain

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 ditemukan kesulitan kesalahan teknis terkait dengan akurasi dan kelengkapan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
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.: (21-384 3348 (ext.318)

karenanya maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I melalui kuasanya pada pokoknya memohon sebagai berikut;

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima permohonan Banding Pemohon Banding/dahulu Tergugat I/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya tanggal 18 Agustus 2023 dalam perkara Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Pembanding/dahulu Terguagt I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan mengikat perjanjian sewa menyewa yang dimuat didalam Akta Nomor 17 tertanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan IRWAN JUNAIDI, S.H. (*in casu* Turut Tergugat II Rekonvensi) Notaris di Kota Palangkaraya;
4. Menyatakan Terbanding/dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi/ingkar Janji;
5. Menghukum Terbanding/dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian yang timbul kepada Pembanding/dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht Van Gewijsde*) sebesar Rp8.910.834.466,00 (delapan milyar Sembilan ratus sepuluh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus enam puluh enam rupiah), yang terdiri dari:
   1. Kerugian atas pembayaran sewa lahan dan biaya pengurukan serta pinjaman Terbanding/dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang telah dikeluarkan oleh Pembanding/dahulu Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebesar Rp988.313.002,00 (Sembilan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus tiga belas ribu dua rupiah)

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 ditemukan kesulitan kesalahan teknis terkait dengan akurasi dan kelengkapan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
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.: (21-384 3348 (ext.318)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

Negeri Palangkaraya pada tanggal 30 Agustus 2023;

Bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Palangkaraya tanggal 4 September 2023, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 5 September 2023, Sedangkan Turut Terbanding I semula Tergugat II dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk tanggal 18 Agustus 2023 tersebut di atas telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, yang kemudian telah diberitahukan kepada para pihak pada hari dan tanggal itu juga melalui sistem Informasi Pengadilan Negeri Palangkara, sementara Pembanding semula Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan a quo pada tanggal 28 Agustus 2023, sehingga sesuai dengan peraturan untuk mengajukan permohonan banding sebagaimana ditentukan dalam Pasal 199 s/d. pasal 205 RBg jo Pasal 7 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947, serta sesuai Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2019 sebagaimana diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2022 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik, oleh karena pemeriksaan perkara a quo dilakukan secara elektronik, maka permohonan banding Kuasa Pembanding semula Tergugat I tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh

Disclaimer
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu memberikan 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 ditunggakkan segala permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan kelengkapan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang semua 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)

Tanah (SPPT) Nomor 593.138/591/Kp-Pem/III/2014 NOP.627101012.0020160 seluas 2.502 M2, 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);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya diucapkan pada tanggal 18 Agustus 2023 dan diberitahukan kepada para pihak yang berperkara secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 18 Agustus 2023, selanjutnya Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya tersebut sesuai dengan Akta Pernyataan Banding secara elektronik tertanggal 28 Agustus 2023 Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Palangkaraya;

Menimbang bahwa Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui kuasanya telah mengajukan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 28 Agustus 2023 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensu melalui kuasanya, Turut Terbanding I semula Tergugat II Konvensi dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat Konvensi masing-masing melalui sistem informasi Pengadilan

Disclaimer
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu memberikan 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 ditunggakkan segala permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan kelengkapan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang semua 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)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

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

yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk tanggal 18 Agustus 2023 yang amarnya berbunyi 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 s/d 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 No. 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 M2 dan Surat Pernyataan Penyerahan

Hal. 3 dari 43 hal. Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT PLK

Halaman 3

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

Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 15.01.01.04.00407, tertanggal 4 April 2014, seluas 2.713 M^2 (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 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 15.01.01.04.00409, tertanggal 4 April 2014, seluas 2.725 M^2 (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 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 15.01.01.04.00410, tertanggal 4 April 2014, seluas 2.731 M^2 (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 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 15.01.01.04.00411, tertanggal 4 April 2014, seluas 2.737 M^2 (dua ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh meter persegi), terletak dalam wilayah Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kelurahan Pahandut Seberang, Kecamatan Pahandut;

8. Memerintahkan Terbanding II/dahulu Tergugat II/Turut Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonpensi untuk tunduk dan patuh pada putusan;

9. Menghukum Terbanding II/dahulu Tergugat II/Turut Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada Upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari Terbanding/dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi;

Hal. 9 dari 43 hal. Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT PLK

Halaman 9

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

enam ratus enam puluh enam rupiah);

3. Kerugian atas hilangnya *potential income* dari pemanfaatan tanah sebagai dari akibat tidak dilakukannya pengurukan atas tanah obyek sewa yang diperjanjikan tersebut oleh Terbanding/dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp4.005.854.798,00 (empat milyar 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 Immaterill Pembanding/dahulu Terguagt I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

6. Menghukum Terbanding/dahulu Penggugat/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 dinayar lunas oleh Terbanding/dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi;

7. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan berupa:

- Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 390/Pahandut Seberang, lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 06 Agustus 2014, Nomor 401 tertanggal 6 Agustus 2014, seluas 2.605 M² (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 No. 391/Pahandut Seberang, lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 06 Agustus 2014, Nomor 400 tertanggal 6 Agustus 2014, seluas 2.605 M² (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 yang dikeluarkan oleh

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 ditemukan kejadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketertiban informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
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)

dengan perincian:

- Pembayaran pertama untuk sewa lahan tahun pertama dengan dipotong PPN sehingga total pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 (serratus lima puluh juta rupiah);
- Pembayaran kedua untuk sewa lahan tahun kedua dengan dipotong PPN sehingga total pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 (serratus lima puluh juta rupiah);
- Pinjaman untuk Terbanding/dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Pinjaman untuk Terbanding/dahulu Penggugat/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 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

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 ditemukan kejadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketertiban informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
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)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

11. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

ATAU

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Palangkaraya C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya *(ex aquo et bono)*;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menolak Memori Banding yang disampaikan Pembanding seluruhnya;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk tanggal 18 Agustus 2023 baik yang menyangkut gugatan Konvensi serta gugatan Rekonvensinya yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Terbanding untuk membayar ongkos yang timbul dalam kedua tingkat peradilan seluruhnya;

Menimbang bahwa dalam perkara a quo Turut Terbanding I semula Tergugat II dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk. tanggal 18 Agustus 2023, memori banding dari Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yakni pada bagian Konvensi khususnya pada bagian Pokok Perkara dan pada bagian Rekonvensi dengan pertimbangan sebagai berikut ;

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 ini tentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan kelengkapan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
Dalam hal Anda menemukan maka saat informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka Anda dapat mengirimkan surat kepada Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email: kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp.: (021-384 3348 (ext.318)

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat II atau kuasanya dan Turut Tergugat atau kuasanya tidak hadir ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas:

DALAM KONVENSI:

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan Penggugat Majelis Hakim kemudian telah memberikan Putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Dalam Provisi :

1. Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Provisi Penggugat tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*.

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam menjawab gugatan Penggugat disamping mengajukan sangkalan terhadap dalil-dalil Penggugat, telah pula mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I mengenai eksepsi kompetensi relative yang kemudian oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara in casu telah memberikan Putusan dengan Putusan Sela sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi Kompetensi Relatif dari Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Palangkaraya berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

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 ini tentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan kelengkapan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
Dalam hal Anda menemukan maka saat informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka Anda dapat mengirimkan surat kepada Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email: kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp.: (021-384 3348 (ext.318)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan ;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa disamping telah mengajukan eksepsi terkait dengan Kompetensi relative Tergugat I juga telah mengajukan eksepsi dalam hal formalitas gugatan, oleh karena itu eksepsi Tergugat I tersebut akan diperiksa bersama-sama dengan pokok perkaranya sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 162 RBG;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

A. TERKAIT DENGAN GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* ATAU *EXCEPTION IN PERSONA*

- Bahwa PENGGUGAT (*in casu* H. BACHTIAR RAHMAN) senyatanya tidak mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan berdasarkan Wanprestasi kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II/ Diskualifikasi *in person*, karena pada faktanya TERGUGAT I telah melakukan kewajiban-kewajibannya sebagaimana yang disepakati di dalam Akta Sewa Menyewa No. 17 Tanggal 14 Oktober 2019 (untuk selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian") yang dibuat oleh serta ditandatangani di hadapan TURUT TERGUGAT (*in casu* IRWAN JUNAIDI, S.H.) selaku Notaris di Kota Palangka Raya, dalam hal mana justru PENGGUGAT-lah yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengurukan atas tanah sebagaimana yang demikian disepakati di dalam Pasal 2 Angka 1 huruf c Perjanjian yang berbunyi:
"Pembayaran Ketiga atas sewa tahun ketiga (3) sampai keenam (6) sebesar Rp. 666.666.667, - (enam ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) akan dilakukan oleh PIHAK KEDUA setelah PIHAK PERTAMA selesai melakukan pengurukan tanah (cut and fill) atas Objek Sewa dalam kurun waktu enam puluh (60) hari sejak tanggal akta ini dibuktikan dengan berita acara pengurukan yang ditandatangani oleh PARA PIHAK…"

Padahal, TERGUGAT I telah melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT untuk tahun sewa pertama sampai dengan tahun sewa keenam, sehingga PENGGUGAT telah keliru dalam mengajukan Gugatan Wanprestasi *a quo*, **karena senyatanya TERGUGAT I-lah yang seharusnya mengajukan Gugatan Wanprestasi karena PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pengurukan atas Objek Sewa;**

- Bahwa PENGGUGAT telah keliru dalam memisahkan kedudukan antara PT SEMBILAN TIGA PERDANA sebagai TERGUGAT I dan Cabang PT SEMBILAN TIGA PERDANA sebagai TERGUGAT II, yang mana hal ini dikarenakan Kantor Cabang bukan merupakan subjek hukum yang berdiri sendiri melainkan entitas yang sama / merupakan satu kesatuan dengan Kantor Pusat, sehingga dengan PENGGUGAT mengajukan Gugatan *a quo* kepada Kantor Cabang PT SEMBILAN TIGA PERDANA (*in casu* TERGUGAT II) itu artinya sama saja PENGGUGAT mengajukan Gugatan kepada Kantor Pusat PT SEMBILAN TIGA PERDANA (*in casu* TERGUGAT I), mengingat pertanggungjawaban Kantor Cabang tetap ada pada Kantor Pusat dan kewenangan untuk melakukan pengurusan terletak pada Organ Perseroan yaitu Dewan Direksi, hal mana diatur di dalam **Pasal 98 Ayat Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas** yang berbunyi:
"Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan;"
- Bahwa selain daripada itu, pada faktanya pertanggungjawaban Kantor Cabang suatu perseroan dibebankan / dikembalikan kepada Kantor Pusat, hal mana dikarenakan Kantor Cabang merupakan perpanjangan dari Kantor Pusat, sehingga segala bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh Kantor Cabang pun turut menjadi pertanggungjawaban dari Kantor Pusat. Hal yang demikian diatur di dalam **Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)** yang berbunyi:
"Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pewangasannya.";
- Bahwa kekeliruan PENGGUGAT yang dilakukan dengan cara memisahkan kedudukan antara PT SEMBILAN TIGA PERDANA sebagai TERGUGAT I dan Cabang PT SEMBILAN TIGA PERDANA sebagai TERGUGAT II senyatanya membuat Gugatan *a quo* ditujukan kepada Pihak Yang Salah / Salah Sasaran Pihak Yang Digugat (*gemis aanhoeda nigheid*), **yang mana sudah semestinya Gugatan *a quo* hanya ditujukan kepada TERGUGAT I saja tanpa mendalilkan TERGUGAT II yang pada faktanya hanya merupakan perpanjangan atau Kantor Cabang dari TERGUGAT** I, karena pada faktanya pun hubungan yang terjalin di dalam Perjanjian adalah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I;

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

- Bahwa kekeliruan yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan pada dalil-dalil di atas menyebabkan Gugatan a quo menjadi *error in persona/ exception in persona*. Mantan Hakim Agung, **M. Yahya Harahap**, dalam bukunya yang berjudul ***"Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*** Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2007 (Hal. 117 - 119), mengklasifikasikan *error in persona* menjadi:

  1. **Diskualifikasi *in person***
     Diskualifikasi *in person* terjadi jika pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) disebabkan penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan dan/atau penggugat tidak cakap melakukan tindakan hukum;
  2. **Salah sasaran pihak yang digugat *(gemis aanhoeda nigheid)***; dan
  3. **Gugatan kurang pihak *(Plurium Litis Consortium)***
     Kondisi ini dapat terjadi jika pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap karena masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau tergugat;

BAHWA ATAS DASAR DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, JELAS KIRANYA BAHWA GUGATAN *A QUO* PENGGUGAT DAPAT DIKLASIFIKASIKAN SEBAGAI GUGATAN YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM *ERROR IN PERSONA/ EXCEPTIO IN PERSONA*, MAKA TERGUGAT MOHON KIRANYA KEPADA KETUA PENGADILAN NEGERI PALANGKA RAYA C.q. MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA *A QUO* UNTUK MENOLAK DALIL-DALIL PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT *DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)*;

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR, TIDAK JELAS, TIDAK TERANG DAN TIDAK TEGAS KARENA MENGGABUNGKAN DUA PERISTIWA DENGAN OBJEK PERKARA YANG BERBEDA DALAM SATU GUGATAN

- Bahwa Gugatan PENGGUGAT kabur atau *Obscuur libel* dikarenakan PENGGUGAT tidak jelas dan tidak tegas memposisikan objek perkara dalam gugatan *a quo*, dimana PENGGUGAT menggabungkan antara **Perjanjian No.17 Tertanggal 14 Oktober 2019** dengan **Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) Nomor.594.140/150/PEM/IV/2014 tertanggal 01 April 2014 dan Surat**

Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) Nomor. 593.138/591/Kp-Pem/III/2014 (selanjutnya disebut SPPT);

- Bahwa antara Perjanjian dan kedua SPPT sebagaimana disebut di atas, merupakan dua peristiwa hukum yang timbul akibat dua perbuatan hukum yang berbeda, sehingga kepadanya tidak dapat dijadikan satu kesatuan dalam gugatan *a quo*, hal mana membuat kabur tentang objek gugatan, pokok perkara dan dasar mengajukan gugatan;
- Bahwa PENGGUGAT justru membuat tidak terangnya dasar mengajukan gugatan *a quo* apakah bersandar pada hubungan perjanjian atau pada hubungan Penyerahan lahan, dimana Perjanjian pada prinsipnya berisi tentang sewa menyewa lahan, sementara SPPT berisi tentang penyerahan lahan yang terlepas dari sewa menyewa dalam Perjanjian *a quo*, hal ini justru akan membuat kebingungan Majelis Hakim untuk mengadili perkara, sehingga terhadap gugatan PENGGUGAT yang tidak jelas dan Tegas terkait Objek Perkara, Pokok Perkara dan Dasar Gugatan ini patut untuk ditolak saja atau setidaknya Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima ***(NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)***;

C. TERKAIT DENGAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, DAN TIDAK TEGAS *(OBSCUUR LIBEL)*

- Bahwa alasan TERGUGAT I menyatakan Gugatan PENGGUGAT kabur, tidak terang dan tidak jelas adalah **karena dalil-dalil/posita yang disampaikan PENGGUGAT tidak ada satupun yang dapat membuktikan bahwa tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT dan berdampak kerugian bagi PENGGUGAT yang mengharuskan TERGUGAT I bertanggungjawab**;
- Bahwa adapun fakta-fakta yang diuraikan PENGGUGAT di dalam dalil Gugatan *a quo* tidak didasarkan pada peristiwa yang sebenar-benarnya terjadi, dan PENGGUGAT juga telah menutupi fakta bahwa objek sewa yang disepakati berupa bidang tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain **sehingga peristiwa yang diuraikan di dalam Gugatan *a quo* tidaklah runut dan berkesinambungan;**
- Bahwa dalam **Pasal 125 Ayat (1) *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*** dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan, yaitu:
  a. *Dasar hukum gugatan tidak jelas;*
  b. ***Dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas;***
  c. *Objek sengketa tidak jelas;*
  d. *Kerugian tidak dirinci;*
  e. *Petitum gugatan tidak jelas;*

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

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

f.*Posita dan petitum saling bertentangan;*

- Bahwa dalil-dalil TERGUGAT I tersebut diatas telah cukup untuk membuktikan bahwa Gugatan *a quo* patut untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima, hal mana bersesuaian dengan ketentuan **Pasal 8 *Wetboek op de Burgerlijke Rechtvordering* (Rv)**, dan telah menjadi **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970**, yang menegaskan bahwa: ***"Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima.";***
- Bahwa terkait dengan tidak dapat diterimanya suatu Gugatan yang Obscuur *Libel* juga dipertegas di dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Reg. No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974**, yang pada intinya menyatakan: ***"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima.";***
- Bahwa selain itu, perlu kita ketahui bersama bahwasanya yang menjadi dasar alasan ditolaknya suatu Gugatan adalah **karena Gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil,** sebagaimana Pendapat dari pakar hukum/doktrin menurut Mantan Hakim Agung, **M. Yahya Harahap, S.H.** dalam bukunya yang berjudul ***"Hukum Acara Perdata"***, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *Obscuur Libel*, yakni:

"Yang dimaksud dengan Obscuur Libel, surat Gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, *formulasi* ***gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).";***

BAHWA ATAS DASAR DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, JELAS KIRANYA BAHWA GUGATAN *A QUO* PENGGUGAT DAPAT DIKLASIFIKASIKAN SEBAGAI GUGATAN YANG MENGANDUNG CACAT FORMIL *(OBSCUUR LIBEL)*, MAKA TERGUGAT I MOHON KIRANYA KEPADA KETUA PENGADILAN NEGERI PALANGKA RAYA C.q. MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA *A QUO* UNTUK MENOLAK DALIL-DALIL PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT *DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD);*

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi, tanggapan eksepsi dalam Replik Penggugat dan Duplik Tergugat I, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana terurai dibawah ini;

Halaman 52 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 171/Pdt.G/2022/PN Plk

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 kewaktu. 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)

Halaman 52

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

Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Menimbang bahwa dengan uraian-uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui alasan alasan atau keberatan keberatan Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang termuat dalam memori bandingnya dan mengenyampingkan alasan alasan atau keberatan keberatan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang termuat dalam kontra memori bandingnya diatas;

Memperhatikan Rbg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara elektronik serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- 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;

Hal. 39 dari 43 hal. Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT PLK

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 kewaktu. 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)

Halaman 39

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DALAM POKOK PERKARA

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

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk Sebagian;
- Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Sewa Menyewa yang dimuat didalam Akta Nomor 17 tertanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan IRWAN JUNAIDI, SH. (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 Rp 150.000.000,00 (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);

Hal. 40 dari 43 hal. Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT PLK

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 kewaktu. 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

- 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);

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 Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar 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).

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Palangkaraya pada hari Kamis, tanggal 21 September 2023 yang terdiri dari **H. Ajidinnor, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Desbenneri Sinaga, S.H., M.H.** dan **Heru Budyanto, S.H., M.H.** masing-

Hal. 41 dari 43 hal. Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT PLK

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

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

P U T U S A N

Nomor 3059 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

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 peradilan kepada khalayak pencari keadilan. Namun dalam hal hal tertentu masih ditemukan kejadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketersediaan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
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

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*);

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 peradilan kepada khalayak pencari keadilan. Namun dalam hal hal tertentu masih ditemukan kejadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketersediaan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
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)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

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^2 dan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) Nomor 593.138/591/Kp-Pem/III/2014 NOP.627101012.0020160 seluas 2.502 m^2, 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*);

Disclaimer

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 (*obscuur 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 pengurukan 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:

Disclaimer

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

- 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 Rp350.290.000,00 (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);

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 demikian, hal ini tentunya masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketersediaan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
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)

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 m² (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 m² (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

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 demikian, hal ini tentunya masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketersediaan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
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)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

April 2014, seluas 2.713 m² (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 m² (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 m² (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 m² (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

Disclaimer
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu memberikan 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 ditemukan kejadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketersediaan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
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)

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

Atau:

Subsidair:

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

Disclaimer
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu memberikan 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 ditemukan kejadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketersediaan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
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)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

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

tanggal 01 April 2014 dengan NOP 627101012.0020159 seluas 1.273 m² dan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) Nomor 593.138/591/Kp-Pem/III/2014 NOP 627101012.0020160 seluas 2.502 m², 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:

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

- 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);

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

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 puluhtiga 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;

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 kelengkapan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
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)

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:

- Membebankan 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:

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 kelengkapan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.
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)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI MUHAMMAD SIDDIQ
JEMBER
digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

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

Disclaimer
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu memperbaharui 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 ketersediaan informasi yang kami sajikan, hal mana akan kami kumi perbaiki dari waktu kewaktu.
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)

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;

M E N G A D I L I:

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

Disclaimer
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu memperbaharui 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 ketersediaan informasi yang kami sajikan, hal mana akan kami kumi perbaiki dari waktu kewaktu.
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)

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

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^2 dan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (SPPT) Nomor 593.138/591/Kp-Pem/III/2014 NOP 627101012.0020160 seluas 2.502 m^2, 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

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

Hakim-Hakim Anggota:	Ketua Majelis,
Ttd./	Ttd./
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.	I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.
Ttd./	
Dr. Rahmi Mulyati, 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...........	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id

BIODATA PENELITI

Nama : Yesi Faridatul Husna

NIM : 212102020027

Tempat, Tanggal Lahir : Lumajang, 20 November 2002

Fakultas : Syariah

Progam Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Alamat : Dusun Krajan Rt. 05/Rw. 01, Desa Pagowan, Kec. Pasrujambe, Kab. Lumajang, Jawa Timur.

Email : yesifaridatulhusna@gmail.com

Riwayat Pendidikan

1. TK Dharmawanita 02
2. MTS Sunan Kalijaga
3. MAN Lumajang
4. UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id digilib.uinkhas.ac.id