



P U T U S A N

Nomor 89/PDT/2017/ PT YYK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NY. LILIS SUKESI, alamat Mantrijeron MJ 3 / 858 A RT 056 / RW 015

Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron Kota Yogyakarta ;

Di tingkat banding memberi kuasa kepada :

1. MUSLIH H. RAHMAN, SH.
2. WAHYU WIDAYATI, SH.

Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada Law Office RAHMAN & Partners, beralamat di Perum PKU No. C-40 Tamantirto Kasihan, Bantul DI Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2017;

Selanjutnyadisebut sebagai : **Pembanding semula Penggugat** ;

M e l a w a n :

Tn. UNTUNG WALUYO, alamat di Menayu Kulon / DK III Jeblog RT 06 Desa Tirtonirmolo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul, DIYogyakarta ;

Di tingkat banding memberikan kuasa kepada :

1. RETNO SUSANTI, SH.
2. ANARGHA NANDI, SH.

Advokat dari Kantor Advokat “RETNO SUSANTI, SH& Partners” beralamat di Gedongan RT 05 Bangunjiwo Kasihan Bantul DI Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2017 ;

Selanjutnya disebut sebagai: **Terbanding semula Tergugat** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta nomor 89 /Pen.Pdt/2017/PT YYK, tanggal 4 Oktober 2017, tentang Penunjukan Majelis Hakim dalam perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 27 Juli 2017, Nomor 152/Pdt.G/2016/PN.Yyk ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Membaca gugatan Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 November 2016 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 4 November 2016, dan diberi Nomor: 152/Pdt.G/2016/PN.Yyk. telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat pada awalnya mempunyai hubungan hukum sewa menyewa atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Mantrijeron MJ.3/827, RT. 056 RW. 015, Kel. Mantrijeron, Kec. Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Prop. DIY (*untuk selanjutnya disebut obyek sengketa*), dimana Penggugat sebagai Penyewa dan Tergugat sebagai pemilik tanah atau pihak yang menyewakan, dan pada waktu itu Penggugat I dan Tergugat secara lisan bersepakat bahwa sewa menyewa akan dilangsungkan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun;
2. Bahwa pada saat itu Penggugat meminta Tergugat untuk membuat Perjanjian Sewa Menyewa dihadapan Notaris langsung 10 (sepuluh) tahun, akan tetapi Tergugat menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa 3 (tiga) tahun dulu saja agar supaya Penggugat tidak keberatan membayar keseluruhan uang sewanya secara sekaligus, kemudian nanti diperpanjang lagi. Bahwa Tergugat saat itu meyakinkan Penggugat bahwa nantinya akan dipebolehkan menyewa dalam jangka waktu sewa paling sedikit 10 (sepuluh) tahun;
3. Bahwa kemudian Perjanjian Sewa menyewa tersebut sebagaimana tertuang dalam :
 - a) *Akta Perjanjian Sewa Nomor 2 tanggal 4 November 2009, yang dibuat dihadapan Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH.*
 - b) *Akta Perpanjangan Sewa Nomor 3 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH;*
 - c) *Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 5 tanggal 16 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH;*
 - d) *Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 September 2014 Nomor 1791/Leg/IX/2014 yang dilegalisasi dihadapan Notaris Armansyah Prasakti, SH;*
4. Bahwa sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Nomor 2 tanggal 4 November 2009, yang dibuat dihadapan Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH, termuat

Halaman 2 dari 24 Putusan Nomor 89/PDT/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tegas dan jelas bahwa jangka waktu sewa adalah selama 3 (tiga) tahun yaitu dari tanggal 24 Maret 2009 sampai dengan 24 Maret 2012, dengan uang sewa sebesar Rp. 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah);

5. Bahwa karena dijanjikan bisa menyewa dalam jangka waktu yang lama yaitu 10 (sepuluh) tahun, maka kemudian Penggugat mulai "all out" merenovasi bangunan rumah yang sudah ada di bagian belakang dan **menambah bangunan Rumah Limasan Antik dibagian depan** dan memulai usaha rumah makan masakan tradisional untuk khusus menu makan malam ("dinner only") kalangan menengah keatas yang diberi nama "KESUMA" yang hanya buka petang sampai malam hari, dan seiring berjalannya waktu usaha Penggugat semakin berkembang dan maju;
6. Bahwa pada waktu itu modal awal yang dikeluarkan Penggugat sangat besar, akan tetapi sudah diperhitungkan secara matang oleh Penggugat bahwa nantinya akan "Break Event Point" (BEP) dan memperoleh keuntungan dalam jangka waktu sewa yang dijanjikan oleh Tergugat yaitu minimal 10 (sepuluh) tahun;
7. Bahwa setelah jangka waktu sewa sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Nomor 2 tanggal 4 November 2009 habis, kemudian Penggugat dan Tergugat Akta Perpanjangan Sewa Nomor 3 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH dengan jangka 1 (satu) tahun dimulai dari 25 Maret 2012 sampai dengan 25 Maret 2013, dengan harga sewa Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
8. Bahwa selain yang tercantum dalam Akta-akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, antara Penggugat dan Tergugat juga terdapat kesepakatan secara lisan bahwa Tergugat-lah yang akan mengurus Izin Gangguan (HO) atas usaha rumah makan milik Penggugat dan Penggugat juga meminta fotocopy Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa tersebut dan memasukkannya ke dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, akan tetapi Tergugat tidak dapat memberikannya kepada Penggugat;
9. Bahwa kemudian sewa menyewa diperpanjang lagi dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 5 tanggal 16 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH, dengan jangka 1 (satu) tahun dimulai dari 24 Maret 2013 sampai dengan 24 Maret 2014, dengan harga sewa Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
10. Bahwa dengan demikian dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tersebut dalam :

Halaman 3 dari 24 Putusan Nomor 89/PDT/2017/PT YJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Akta Perjanjian Sewa Nomor 2 tanggal 4 November 2009, yang dibuat dihadapan Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH.
- b) Akta Perpanjangan Sewa Nomor 3 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH;
- c) Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 5 tanggal 16 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH;

Tidak disebutkan Luas tanah dalam perjanjian sewa menyewa, dan juga tidak disebutkan Nomor Sertifikat yang menjadi tanah obyek sengketa yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa tersebut.

11. Bahwa sebelum jangka waktu sewa habis, pada bulan Agustus 2013 Tergugat meminta uang sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk uang muka sewa yang akan habis tahun depan (bulan Maret 2014). Atas permintaan Tergugat tersebut Penggugat telah memberikannya kepada Tergugat;
12. Bahwa sebelum jangka waktu sewa habis yaitu pada tanggal 24 Maret 2014 Penggugat menanyakan kelanjutan sewa menyewa dan pengurusan HO serta fotocopy Sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak dapat memberikan kepastian kepada Penggugat;
13. Bahwa karena tidak ada kepastian dari Tergugat kemudian pada bulan April 2014 Penggugat mengirim surat kepada Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH untuk menanyakan perihal perpanjangan sewa menyewa dan menanyakan fotocopy sertifikat tanah yang menjadi obyek sengketa, akan tetapi jawaban dari Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH justru diluar perkiraan Penggugat, dan menyatakan bahwa dia tidak bersedia untuk membuat perjanjian sewa menyewa itu lagi;
14. Bahwa Penggugat dengan itikad baik tetap berusaha untuk menghubungi Tergugat baik secara langsung ataupun melalui telepon untuk menanyakan kelanjutan perjanjian sewa menyewa tersebut, akan tetapi Tergugat tetap tidak bisa dihubungi;
15. Bahwa pada bulan Juli 2014 Penggugat mendapat SMS (*Short Message Service*) dari istri Tergugat yaitu Bridget Anne Kenaan yang menanyakan "...kapan ke notaris dan bayar..?", dan kemudian Penggugat kemudian berusaha menghubungi kembali akan tetapi nomor tersebut sudah tidak aktif lagi. Kemudian pada tanggal 6 Juli 2014 istri Tergugat yaitu Bridget Anne Kenaan datang ke rumah makan tempat usaha Penggugat dan

Halaman 4 dari 24 Putusan Nomor 89/PDT/2017/PT YJK



berkata "*Kamu sudah habis kontrak, sekarang juga kamu keluar dari rumah ini, dan barang-barang menjadi milik kami*";

16. Bahwa pada bulan Agustus 2014 Penggugat "*dijemput*" petugas dari Polsek Mantrijeron dan setibanya di Mapolsek Mantrijeron ternyata Tergugat sudah ada disana dan menuduh Penggugat tidak mau membayar sewa, saat itu Penggugat menyatakan bahwa sanggup membayar kapanpun asalkan ada Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris, akan tetapi pada saat itu Tergugat tidak memberikan jawaban yang pasti;
17. Bahwa pada awal bulan September 2014 Penggugat kembali didatangi 2 (dua) orang petugas dari Polresta Yogyakarta dan mengajak Penggugat supaya datang ke Mapolresta Yogyakarta, setelah Penggugat datang kesana ternyata Tergugat sudah berada disana dan menanyakan kepada Penggugat kapan akan membayar sewa, dan saat itu Penggugat menjawab "*Ayo cari Notaris nanti Kami Bayar*". Pada saat itu juga Penggugat disuruh membuat Surat Pernyataan yang pada pokoknya berisi jika sampai dengan tanggal 9 September 2014 Penggugat belum membayar sewa, maka Penggugat harus meninggalkan obyek sengketa;
18. Bahwa kemudian pada tanggal 9 September 2014 Penggugat datang ke kantor Notaris Armansyah Prasakti, SH yang dipilih oleh Tergugat untuk melakukan pembayaran sewa dan penandatanganan perjanjian sewa. Bahwa setibanya disana telah hadir Tergugat dan dengan 2 (dua) orang dari Polresta Yogyakarta yaitu BAMBANG SUPRIYONO, SH dan GATOT ISWOYO, yang kemudian bertindak sebagai Saksi dalam perjanjian Sewa Menyewa tersebut, yang dituangkan dalam bentuk legalisasi Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 September 2014 Nomor 1751/Leg/IX/2014;
19. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 September 2014 Nomor 1751/Leg/IX/2014 dihadapan Notaris Armansyah Prasakti, SH tersebut tertuang bahwa jangka waktu sewa akan berakhir pada tanggal 23 Maret 2015, dengan uang sewa sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Bahwa dalam Perjanjian Sewa ini sudah disebutkan bahwa tanah obyek sewa menyewa adalah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 2100/Mantrijeron atas nama UNTUNG WALUYO (Penggugat), akan tetapi luas tanah tidak dicantumkan;
20. Bahwa selain Perjanjian Sewa Menyewa tersebut Tergugat meminta Penggugat untuk membuat Surat Pernyataan yang pada pokoknya apabila



batas waktu perjanjian sewa berakhir, maka Penggugat akan mengosongkan obyek sengketa menyewa secara sukarela dalam keadaan baik dan layak seperti semula, sebagaimana Legalisasi Surat Pernyataan tanggal 9 September 2014 Nomor 1752/Leg/IX/2014 yang dibuat dihadapan Notaris Armansyah Prasakti, SH dengan saksi-saksi 2 (dua) orang Polisi dari Polresta Yogyakarta yaitu BAMBANG SUPRIYONO, SH dan GATOT ISWOYO;

Selain itu dibuat juga Perjanjian Pengosongan antara Tergugat dan Penggugat yang pada pokoknya apabila batas waktu perjanjian sewa berakhir, maka Penggugat akan mengosongkan tanah obyek sengketa secara sukarela dalam keadaan baik dan layak seperti semula, dan kemudian dituangkan dalam Legalisasi Perjanjian Pengosongan tanggal 9 September 2014 Nomor 1753/Leg/IX/2014 yang dibuat dihadapan Notaris Armansyah Prasakti, SH, dengan saksi-saksi 2 (dua) orang Polisi dari Polresta Yogyakarta yaitu BAMBANG SUPRIYONO, SH dan GATOT ISWOYO;

21. Bahwa pada saat itu Penggugat menanyakan kembali kepada Tergugat masalah pengurusan HO dan meminta fotocopy Sertifikat tanah obyek sewa menyewa akan tetapi dijawab oleh Tergugat bahwa dia tidak sanggup membuatkan HO karena Sertifikat masih dalam proses;
22. Bahwa selama dalam batas waktu perjanjian Penggugat senantiasa menanyakan fotocopy Sertifikat untuk pengurusan HO dan SIUP baik kepada Tergugat secara langsung, maupun kepada Notaris Armansyah Prasakti, SH. Akan tetapi tidak pernah mendapatkan jawaban yang pasti;
23. Bahwa kemudian pada bulan Februari 2015 Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirim surat kepada Tergugat yang pada intinya mengundang Tergugat untuk membahas perjanjian sewa yang sedang berlangsung dan membahas kelanjutan perjanjian sewa yang akan berakhir pada tanggal 23 Maret 2015, akan tetapi tidak ada respon dari Tergugat, dan bahkan Tergugat semakin susah untuk dihubungi ataupun ditemui;
24. Bahwa Penggugat merasakan adanya itikad tidak baik dari Tergugat, maka untuk menghindari resiko hukum yang merugikan Penggugat, maka kemudian Penggugat membuat pencabutan Legalisasi Surat Pernyataan tanggal 9 September 2014 Nomor 1752/Leg/IX/2014 yang dibuat dihadapan Notaris Armansyah Prasakti, SH dan **pencabutan klausula Pemberian Kuasa dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Pengosongan** pada Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 September 2014 Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1751/Leg/IX/2014 dan Perjanjian Pengosongan tanggal 9 September 2014 Nomor 1753/Leg/IX/2014 yang dibuat dihadapan Notaris Armansyah Prasakti, SH.

Pencabutan tersebut dilegalisasi dihadapan Notaris Agung lip Koeswartomo, SH tanggal 2 Maret 2015 Nomor: 14.958/L/III/2015 dan Nomor: 14.959/L/III/2015;

25. Bahwa dengan itikad baik Penggugat tetap berusaha untuk menghubungi Tergugat untuk membahas kelanjutan perjanjian sewa menyewa akan tetapi tetap tidak membuahkan hasil, Tergugat seolah-olah menghindari dari Penggugat;
26. Bahwa kemudian tanggal 16 Agustus 2015 Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengirim Surat Somasi tertanggal 11 Agustus 2015 yang pada intinya Penggugat diminta untuk membayar keterlambatan uang sewa. Akan tetapi Surat dari Kuasa Hukum Tergugat itu tidak disampaikan secara patut, akan tetapi hanya dilemparkan saja ke teras rumah, dan baru diketahui esok harinya pada tanggal 17 Agustus 2015;
27. Bahwa kemudian pada tanggal 18 Agustus 2015 kira-kira pukul 14.30 siang Tergugat dan Kuasa Hukumnya secara sepihak menggembok tanah obyek sengketa tanpa memberikan kesempatan untuk memindahkan dan atau menginventarisir barang-barang milik Penggugat yang masih berada diatas obyek sengketa tersebut. Pada saat itu Penggugat menanyakan berapa uang sewa yang harus dibayar, akan tetapi waktu itu Kuasa Hukum Tergugat menjawab "*tidak tau, itu Klien saya*";
28. Bahwa kemudian pada tanggal 19 Agustus 2015 Tergugat beserta Kuasa hukumnya kembali mendatangi obyek sengketa dan bermaksud untuk memasukkan barang-barang mebelair milik Tergugat dari luar obyek sengketa ke dalam rumah limasan, meskipun sudah membuka gemboknya akan tetapi tetap tidak bisa masuk karena ada tuas kayu dari dalam yang tidak sengaja mengunci pintu itu dari dalam, pada saat itu suami Penggugat mengingatkan Tergugat supaya tidak merusak pintu itu;
29. Bahwa kemudian kuasa hukum Tergugat mengirim surat Somasi 2 yang pada intinya berisi untuk membayar keterlambatan uang sewa dan atau melakukan mediasi, renegotiasi kembali, akan tetapi saat juga tidak ada ketegasan dari Tergugat mengenai kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat.
Pada saat itu Penggugat juga mengingatkan kesepakatan awal secara lisan yang menyatakan bahwa Penggugat akan diberi hak untuk menyewa

Halaman 7 dari 24 Putusan Nomor 89/PDT/2017/PT YJK

Disclaimer

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



selama 10 (sepuluh) tahun akan tetapi saat itu Tergugat tidak menanggapi;

30. Bahwa kemudian permasalahan tersebut bergulir menjadi masalah hukum pada Kepolisian Resort Kota Yogyakarta, dan kemudian Tergugat menutup akses Penggugat untuk masuk ke tanah dan rumah obyek sengketa, sehingga Penggugat tidak bisa untuk memindahkan dan atau menginventarisir barang-barang milik Penggugat yang masih berada diatas obyek sengketa tersebut;
31. Bahwa dengan ditutupnya akses tersebut nyata-nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena Rumah Limasan milik Penggugat masih berdiri disana dan masih banyak barang-barang perlengkapan rumah makan yang masih berada dalam Rumah limasan tersebut;
32. Bahwa sebagaimana Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 September 2014 Nomor 1791/Leg/IX/2014 yang dilegalisasi dihadapan Notaris Armansyah Prasakti, SH, disebutkan bahwa:
*"..Perjanjian sewa menyewa ini hanya akan berlaku dan berakhir pada tanggal **dua puluh tiga Maret tahun dua ribu lima belas (23-3-2015)**, serta setelah batas waktu sewa tersebut berakhir, maka PIHAK KEDUA divajibkan menyerahkan kembali tanpa syarat kepada PIHAK PERTAMA tentang apa yang disewanya tersebut dalam keadaan kosong (tidak dihuni siapapun juga) **seperti bentuk / susunan rumah seperti semula..**"*
33. Bahwa sesuai dengan klausula perjanjian tersebut diatas jelas bahwa Rumah Limasan yang dibangun Penggugat diatas tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, akan tetapi sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat mengambil segala sesuatu yang menjadi hak milik Penggugat berupa Rumah Limasan dan sebagian barang-barang perlengkapan rumah makan "KESUMA" karena Tergugat meng-*gembok* Rumah Limasan tersebut;
34. Bahwa kemudian pada bulan Februari 2016 Tergugat melalui Kuasa Hukumnya Surat Pemberitahuan tertanggal 22 Februari 2016 yang pada intinya Penggugat disuruh untuk membayar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) setelah itu baru Penggugat diperkenankan mengambil barang-barang miliknya yang masih berada diatas obyek sengketa;
35. Bahwa akan tetapi kemudian Tergugat mengeluarkan sebagian barang-barang milik Penggugat secara sepihak, secara bertahap sedikit demi sedikit dan menaruhnya dipinggir jalan begitu saja, sehingga mengganggu



masyarakat sekitar dan sangat memperlakukan Penggugat dan keluarganya;

36. Bahwa Penggugat mengklaim bahwa Rumah Limasan Antik yang masih berada diatas obyek sengketa tersebut adalah miliknya dan bahkan didepan pagar obyek sengketa Tergugat memasang spanduk yang berbunyi **“TANAH DAN BANGUNAN INI MILIK UNTUNG WALUYO SHM NO. 02100 MANTRIJERON DILARANG MEMASUKI TANAH DAN BANGUNAN TANPA IZIN PEMILIK”**;

37. Bahwa sebagaimana tersebut dalam :

- a) Akta Perjanjian Sewa Nomor 2 tanggal 4 November 2009, yang dibuat dihadapan Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH., **jo.**;
- b) Akta Perpanjangan Sewa Nomor 3 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH., **jo.**;
- c) Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 5 tanggal 16 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Muchamad Agus Hanafi, SH., **jo.**;
- d) Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 9 September 2014 Nomor 1791/Leg/IX/2014 yang dilegalisasi dihadapan Notaris Armansyah Prasakti, SH

Disebutkan secara jelas dan tegas bahwa **segala akibat dari perjanjian tersebut** diatas Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) memilih kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta, sehingga karenanya Gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Yogyakarta dan Pengadilan Negeri Yogyakarta haruslah dinyatakan berwenang untuk menerima, mengadili dan memutus perkara ini;

38. Bahwa serangkaian perbuatan Tergugat tersebut diatas nyata-nyata adalah Perbuatan Melawan Hukum (*“Onrechtmatige Daad”*) yang merugikan Penggugat baik materiil maupun moril/immaterial yang apabila diperhitungkan adalah sebesar **Rp 2.921.107.000,- (dua milyar sembilan ratus dua puluh satu juta seratus tujuh ribu rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut :

1) **KERUGIAN MATERIIL:**

- **Biaya Renovasi Gudang (rumah belakang):**
= Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
- **Harga Rumah Limasan (antik):**
= **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)**



- Kerusakan-kerusakan barang milik Penggugat di obyek sengketa, sebagai akibat di gemboknya obyek sengketa oleh Tergugat

a) Kerusakan atap dari kandang burung	Rp. 700.000,-
b) Meja Makan Kayu Oval	Rp.2.500.000,-
c) Printer Epson TX111	Rp. 750.000,-
d) Kulkas	Rp.4.300.000,-
e) Freezer	Rp.2.100. 000,-
f) Cooler	Rp.1.450.000,-
g) Kabinet Merk Royal	Rp. 807.000,-
h) Kerusakan Gazebo Antik	Rp. 500.000,-
i) Gerbang Batu berbentuk bangunan Candi	Rp.10.000.000,-
j) 3 Ikan Koi Besar + 15 Ikan	Rp.3.000.000,-

Jumlah Rp. 26.107.000

- Keuntungan Usaha Rumah makan:

Bahwa Penggugat tidak dapat menjalankan usaha rumah makan sejak bulan Agustus 2015 sampai saat ini (14 bulan), yang apabila diperhitungkan dengan keuntungan rata-rata perbulannya adalah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)

= 14 x Rp. 30.000.000,-

= Rp. 420.000.000,- (empat ratus dua puluh rupiah)

- Biaya Pengurusan Perkara ini:

= Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Jumlah kerugian materiil :

= Rp. 921.107.000,- (sembilan ratus dua puluh satu juta

seratus tujuh ribu rupiah);

2) KERUGIAN MORIL:

Berupa keterkejutan, atau hilangnya atau berkurangnya kenyamanan hidup Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum Tergugat, serta rusaknya nama besar rumah makan KESUMA yang telah dirintis bertahun-tahun oleh Penggugat, Penggugat tidak dapat menjual dan atau membuat *Franchise Trade Merk* rumah makan KESUMA karena tidak ada HO dan SIUP, kerugian inisangatlah tinggi nilainya, tetapi berdasarkan kepatutan dan keadilan dapatlah kiranyaditaksir sebesar **Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah);**

39. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat menguasai Rumah Limasan milik Penggugat diatas tanah obyek sengketa secara tidak sah dan tanpa



hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka sudah sepantasnyalah apabila Tergugat dihukum untuk menyerahkan Rumah Limasan kepada Penggugat tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnya, selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, bilamana dipandang perlu dengan upaya paksa dengan bantuan aparat penegak hukum;

40. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik maka untuk menjamin pelaksanaan putusan ini dan untuk menghindari peralihan obyek sengketa yang di atasnya masih ada rumah limasan milik Penggugat kepada pihak ketiga mohon diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas obyek sengketa ini yaitu sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 02100/Mantrijeron, Surat Ukur No. 00169/Mantrijeron/2000, luas 224 M², tercatat atas nama UNTUNG WALUYO, yang terletak di Mantrijeron MJ.3/827, RT. 056 RW. 015, Kel. Mantrijeron, Kec. Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Prop. DIY, dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Sartono;
- Timur : Tanah Ibu SARI;
- Selatan : Tanah Bpk. HARYONO HALIM
- Barat : Gang/Jalan Kampung.

41. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini, mohon Kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk mengenakan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini dapat dilaksanakan menurut hukum sampai dengan dilaksanakan oleh Tergugat ;

42. Bahwa Gugatan ini adalah didasari bukti-bukti yang otentik dan dapat di pertanggung jawabkan secara hukum dan kebenaran, mohon kiranya yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan serta merta (*"Uitvoerbaar bij voorrad"*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi baik dari Tergugat maupun pihak lainnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memanggil kedua belah pihak, memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara ini sebagai berikut :



PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang untuk menerima, mengadili dan memutus perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) atas obyek atas obyek sengketa ini yaitu sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 02100/Mantrijeron, Surat Ukur No. 00169/Mantrijeron/2000, luas 224 M2, tercatat atas nama UNTUNG WALUYO, yang terletak di Mantrijeron MJ.3/827, RT. 056 RW. 015, Kel. Mantrijeron, Kec. Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Prop. DIY, dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Sartono;
- Timur : Tanah Ibu SARI;
- Selatan : Tanah Bpk. HARYONO HALIM
- Barat : Gang/Jalan Kampung.

4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun moril/immaterial kepada Penggugat yang apabila diperhitungkan adalah **Rp 2.921.107.000,- (dua milyar sembilan ratus dua puluh satu juta seratus tujuh ribu rupiah)**, selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan rincian sebagai berikut :

1) KERUGIAN MATERIL:

- **Biaya Renovasi Gudang (rumah belakang):**
= Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
- **Harga Rumah Limasan (antik):**
= Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- **Kerusakan-kerusakan barang milik Penggugat di obyek sengketa, sebagai akibat di gemboknya obyek sengketa oleh Tergugat**

a) Kerusakan atap dari kandang burung	Rp. 700.000,-
b) Meja Makan Kayu Oval	Rp.2.500.000,-
c) Printer Epson TX111	Rp. 750.000,-
d) Kulkas	Rp.4.300.000,
e) Freezer	Rp.2.100. 000,-
f) Cooler	Rp.1.450.000,-



g) Kabinet Merk Royal	Rp. 807.000,-
h) Kerusakan Gazebo Antik	Rp. 500.000,-
i) Gerbang Batu berbentuk bangunan Candi	Rp.10.000.000,-
j) 3 Ikan Koi Besar + 15 Ikan	Rp.3.000.000,-

Jumlah Rp. 26.107.000

- Keuntungan Usaha Rumah makan:

Bahwa Penggugat tidak dapat menjalankan usaha rumah makan sejak bulan Agustus 2015 sampai saat ini (14 bulan), yang apabila diperhitungkan dengan keuntungan rata-rata perbulannya adalah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)

= 14 x Rp. 30.000.000,-

= Rp. 420.000.000,- (empat ratus dua puluh rupiah)

- Biaya Pengurusan Perkara ini:

= Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Jumlah kerugian materiil :

= **Rp. 921.107.000,- (sembilan ratus dua puluh satu juta seratus tujuh ribu rupiah);**

2) KERUGIAN MORIL:

Berupa keterkejutan, atau hilangnya atau berkurangnya kenyamanan hidup Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum Tergugat, serta rusaknya nama besar rumah makan KESUMA yang telah dirintis bertahun-tahun oleh Penggugat, Penggugat tidak dapat menjual dan atau membuat franchise Trade Merk rumah makan KESUMA karena tidak ada HO dan SIUP, kerugian inisangattlah tinggi nilainya, tetapi berdasarkan kepatutan dan keadilan dapatlah kiranyaditaksir sebesar **Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah);**

6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Rumah Limasan kepada Penggugat tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnya, selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, bilamana dipandang perlu dengan upaya paksa dengan bantuan aparat penegak hukum;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini,



terhitung sejak putusan ini dapat dilaksanakan menurut hukum sampai dengan dilaksanakan oleh Tergugat ;

8. *Menyatakan putusan ini dijalankan terlebih dahulu/serta merta (Uit Voebaar Bij Vooraad), meskipun Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali;*
9. *Menghukum kepada Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;*

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Membaca, Jawaban Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan secara tertulis tertanggal 23 Januari 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan salah Obyek

Bahwa pada posita satu gugatan Penggugat mengatakan “Bahwa antara Penggugat dan Tergugat pada awalnya mempunyai hubungan hukum sewa menyewa...” bahwa kemudian masih pada posita yang sama Penggugat berdalih menjadikan tanah dan bangunan milik Tergugat yang Penggugat akui sendiri dalam posita yang sama yang terletak di Mantrijeron MJ.3/827,RT.056 RW.015,Kelurahan Mantrijeron,Kecamatan Mantrijeron,Kota Yogyakarta sebagai obyek sengketa adalah keliru.

Bahwa Prof.Subekti,S.H dalam Bukunya pokok - pokok hukum perdata pada bagian VIII mengatakan “adapun yang dimaksudkan dengan perikatan oleh Buku BW adalah suatu hubungan hukum antara dua orang,yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya sedangkan orang yang satunya diwajibkan memenuhi tuntutan itu “ bahwa lebih jauh penjelasan mengenai perikatan dalam BW itu tertuang pada Buku ketiga mengenai perikatan pada BAB I pada pasal 1233 BW yang berbunyi: tiap tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang – undang.

Berdasarkan hal hal tersebut diatas jelaslah bahwa Penggugat telah keliru dalam menentukan obyek sengketa dalam gugatannya, seharusnya berdasarkan hal - hal tersebut diatas, Penggugat haruslah menjadikan Perjanjian sebagai Obyek sengketa, bukan sebidang tanah milik Tergugat yang terletak di Mantrijeron



MJ.3/827,RT056 RW.015, Kelurahan Mantrijeron,Kecamatan Matrijeron, Kota Yogyakarta.

2. Gugatan sudah lewat waktu (kadaluwarsa)

Bahwa berdasarkan perjanjian sewa menyewa dengan no.1751/Leg/IX/2014 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh Notaris Armansyah Prasaksi Tertanggal 9 September 9 September 2014 pada pasal 2 mengatakan “perjanjian sewa menyewa ini hanya berlaku dann berakhir pada tanggal Dua Puluh Tiga maret tahun dua ribu lima belas (23-03-2015)” sedangkan Gugatan Penggugat diajukan tanggal 3 November 2016, sehingga sudah lewat dari batas waktu perjanjian sewa menyewa yang disepakati antara Tergugat dan Penggugat atau lewat dari masa sewa yang telah ditentukan.

Bahwa pada BAB 4 BW pada pasal 1381 Mengatur bahwa hapusnya perikatan salah satunya adalah karena kadaluwarsa/lewat waktu, berdasarkan pasal 1381 BW BAB 4 tersebut maka gugatan Penggugat gugur.

3. Bukan Perkara Perdata.

Bahwa Majelis Hakim pada perkara No.152/Pdt.G/2016/PN.Yyk tidak berwenang mengadili perkara ini, karena perkara ini bukanlah perkara perdata, hal ini dibuktikan dengan adanya laporan/aduan ke pihak kepolisian yang dibuat oleh Penggugat kepada Tergugat selaku Terlapor yang di buat di POLDA DIY dengan nomor laporan LP/216/II/2016/DIY/SPKT tentang dugaan tindak pidana pemerasan atau Penggelapan atau perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 368 KUHP atau 372 KUHP atau 335 KUHP yang saat ini proses penyelidikannya masih berjalan melalui surat perintah penyelidikan No Sp.Lidik/89/III/2016/Ditreskrim tertanggal 2 Maret 2016, yang mana Tergugat sendiri telah dipanggil dan diperiksa pada hari Rabu 6 April 2016 di Subdit Kamneg Ditriskrim POLDA DIY, berdasarkan hal tersebut diatas, dan proses pekara pidana yang masih berjalan maka gugatan Penggugat gugur.

4. Gugatan kabur/tidak jelas (obscuur libel)

Bahwa pada posita 1 gugatan Penggugat menjadikan sebidang tanah milik Tergugat yang terletak di mantrijeron Mj.3/827, RT056 RW 015, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota



Yogyakarta sebagai obyek sengketa, namun pada posita kedua dan selebihnya Penggugat berbicara mengenai sewa menyewa yang berdasarkan pada perjanjian padahal pada posita pertama gugatan penggugat, telah mengakui bahwa yang penggugat dalilkan sebagai obyek sengketa tersebut merupakan tanah milik Tergugat yang dimiliki secara sah berdasarkan Sertifikat hak milik no 02100 atas nama Untung Waluyo.

Bahwa seluruh Petitum Penggugat, terutama pada bagian ganti rugi, seluruh perhitungannya berdasarkan perjanjian sewa menyewa, tidak ada hubungannya sama sekali dengan obyek sengketa yang dilalilkan Penggugat, bahkan Penggugat secara mengada - ada meminta sita jaminan atas obyek sengketa yang secara terang dan jelas dan telah diakui Penggugat sendiri pada gugatannya yang bukanlah merupakan miliknya, sehingga susunan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, oleh karena itu Gugatan Penggugat harusla tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa benar sebidang tanah milik Tergugat yang terletak di Mantrijeron MJ.3/827, RT.056 RW.015, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta adalah milik tergugat dengan alas hak, Sertifikat hak milik No 02100 atas nama Untung Waluyo (tergugat) namun sebidang tanah tersebut bukan merupakan obyek sengketa seperti yang telah Tergugat uraikan diatas.
2. Bahwa benar akan adanya hubungan sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat, namun bukan dalam jangka waktu sepuluh tahun, melainkan 3 tahun dengan perpanjangan dua kali masing - masing selama satu tahun seperti pada posita 3, posita 7 dan posita 9 pada gugatan penggugat dan kesemuanya itu dituangkan dalam bentuk akta yang sah, bukan merupakan omongan lisan belaka, terlebih Penggugat juga mengakui dan ikut setuju dengan perjanjian - perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan jangka waktu selama 3 tahun dengan perpanjangan dua tahun tersebut, bukan jangka waktu 10 tahun seperti yang Penggugat dalilkan.
3. Bahwa apa yang dilalilkan Penggugat pada posita 2 gugatan yang menyebutkan jangka waktu 10 tahun adalah merupakan bagian dari negosiasi awal antara Tergugat dan Penggugat, namun faktanya



Penggugat tidak sanggup membayar biaya sewa langsung selama 10 tahun dan hanya sanggup membayar 3 tahun terlebih dahulu, sehingga dicapailah kesepakatan masa sewa 3 tahun terlebih dahulu yang dibuat dalam akta, tentunya jika sesuai keinginan Penggugat menyewa selama 10 tahun namun membayar 3 tahun terlebih dahulu, bukanlah praktek yang lazim, dan sangat kemungkinan merugikan Tergugat.

4. Bahwa pernyataan Tergugat pada posita 3 jawabannya dikuatkan oleh Penggugat pada posita 4 gugatannya yang menyebutkan "...**Termuat secara Tegas dan Jelas**, bahwa jangka waktu sewa adalah selama 3 tahun yaitu dari tanggal ..." sehingga ini mengugurkan dalih Penggugat sendiri pada posita 2.

5. Bahwa pada saat Penggugat **All Out** membangun limasan dan merenovasi bangunan rumah yang sudah ada di bagian belakang seperti yang Penggugat dalihkan pada posita 5 gugatannya, Tergugat sama sekali tidak pernah diajak rembukan (berdiskusi), meminta ijin dan terlebih diberitahu bahwa Penggugat akan **All Out** membangun limasan dan merenovasi bangunan rumah yang sudah ada di bagian belakang, berdasarkan Perjanjian sewa menyewa dengan no.1751/Leg/IX/2014 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh notaris Armansyah Prasakti Tertanggal 9 September 2014 pada pasal 4 mengenai hak dan kewajiban pada ayat 7 yang menyebutkan bahwa

" Pihak Kedua Tidak Diperbolehkan mengubah lahandan isinya,kecuali untuk perbaikan dan perawatan, tanpa Persetujuan Pihak Pertama, dengan pengertian bahwa segala perubahan dan perbaikan tersebut menjadi hak milik Pihak Pertama dan Pihak Pertama tidak mempunyai kewajiban membayar biaya ganti rugi dalam bentuk apapun atas perubahan dan perbaikan tersebut "

Berdasarkan hal tersebut dan karena Penggugat bahkan tidak pernah sekedar memberitahu, apalagi meminta izin kepada Tergugat, sehingga sah kiranya jika Tergugat melaksanakan perjanjian yang sudah Disepakati antara Penggugat dan Tergugat.

6. Bahwa berdasarkan Posita 15 dan 16 gugatan Penggugat, Penggugat sendiri mengakui belum menyelesaikan urusan



pembayaran dengan Tergugat, sedangkan usaha mengirimkan SMS Pada Penggugat dan menggunakan kepolisian adalah semata usaha Tergugat supaya Penggugat melaksanakan kewajibannya, dan pada posita 16 gugatan Penggugat, Penggugat sendiri mengatakan **“sanggup membayar kapanpun, asalkan ada Perjanjian Sewa menyewa”** sampai kemudian dibuatlah Perjanjian sewa menyewa dengan no.1751/Leg/IX/2014 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh notaries Armansyah Prasakti Tertanggal 9 September 2014.

7. Bahwa berdasarkan Perjanjian sewa menyewa dengan no. 1751/Leg/IX/2014 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh notaries Armansyah Prasakti Tertanggal 9 September 2014 pada pasal 2 pembayaran disebutkan

“ pihak pertama dan pihak kedua telah sepakat bahwa banyaknya uang sewa sampai batas waktu tersebut adalah Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), telah dibayarkan oleh Pihak kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) pada tanggal dua puluh tujuh maret dua ribu empat belas (27 - 03- 2014) dan akan dilunasi pada saat penandatanganan perjanjian ini sebesar Rp.17.500.000 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) Dengan memakai kwitansi tersendiri sebagai bukti yang sah”

Bahwa Penggugatlah yang melakukan cidera janji dengan cara sampai ditandatanganinya perjanjian tersebut, Penggugat belum menyelesaikan pelunasan pembayaran sewa, yang jelas - jelas melanggar perjanjian tersebut diatas.

8. Bahwa justru Penggugatlah yang ber-itikad tidak baik dengan berusaha mencabut secara sepihak seluruh/sebagian perjanjian yang dibuat, seperti yang telah Penggugat akui sendiri pada posita 24 Gugatanny, padahal seharusnya Penggugat tahu, Penggugat tidak bisa secara sepihak mencabut perjanjian, tanpa adanya persetujuan dari pihak lain, atau adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.



9. Bahwa sebidang tanah milik Tergugat yang terletak di Mantrijeron MJ.3/827, RT.056 RW.015, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta adalah milik tergugat dengan alas hak Sertifikat hak milik No 02100 atas nama Untung Waluyo (Tergugat) tentunya merupakan Hak tergugat apabila ingin memperpanjang perjanjian sewa dengan Penggugat atau tidak, perlu Tergugat ingatkan bahwa perjanjian sewa bukanlah sepuluh tahun, melainkan 3 tahun yang telah diperpanjang selama dua kali masing - masing 1 tahun.
10. Bahwa perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat akan berakhir pada dua puluh tiga maret tahun dua ribu lima belas (23 - 3 - 2015) yang telah Penggugat akui sendiri pada posita 32 Gugatannya, dan Tergugat sudah bersikap sangat baik kepada Penggugat dengan memberikan waktu kepada Penggugat sampai dengan 18 Agustus 2015 untuk menyelesaikan urusannya dengan Tergugat, dengan sebelumnya terlebih dahulu mengerimkan somasi tertanggal 11 agustus 2015.

Bahwa berdasarkan hal - hal diatas maka kami memohon kepada majelis hakim agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebaskan biaya Perkara pada Penggugat;

SUBSIDAIR

Mohon Putusan yang seadil – adilnya

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah menjatuhkan putusan pada tanggal 27 Juli 2017 Nomor 152/Pdt.G/2016/PN.Yyk. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankerlijke verklaark*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.608.000,-(Satu juta enam ratus delapan ribu rupiah)

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 8 Agustus 2017 bahwa Penggugat / Pembanding melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan banding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 27 Juli 2017 Nomor : 152/Pdt.G/2016/PN.Yyk;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan banding Perkara Perdata Nomor : 152/Pdt.G/2016/PN.Yyk yang diberitahukan dan disampaikan melalui Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bantul kepada Tergugat / Terbanding pada tanggal 24 Agustus 2017;;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) nomor:152/Pdt.G/2016/PN.Yyk., yang diberitahukan dan disampaikan melalui Jurusita Pengadilan Negeri Bantul kepada Kuasa Penggugat / Pembanding pada tanggal 31 Agustus 2017; ;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) nomor: 152/Pdt.G/2016/PN.Yyk., yang diberitahukan dan disampaikan melalui Jurusita Pengadilan Negeri Bantul kepada kepada Tergugat / Terbanding pada tanggal 24 Agustus 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang,bahwa hingga putusan ditingkat banding diucapkan pihak Penggugat/Pembanding tidak mengajukan memori banding, sehingga apa yang menjadi alasan keberatan dari pihak Pembanding tidak diketahui demikian pula pihak Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca dan meneliti dengan seksama berkas perkara, Berita acara persidangan, jawab menjawab dari kedua pihak yang bersengketa, bukti - bukti serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor : 152/Pdt.G/2016/PN. Yyk. Tanggal 27 Juli 2017 maka diperoleh fakta sebagai berikut:

- ❖ Bahwa didalam dalil - dalil yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat adalah sewa menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Mantrijeron MJ.3/827/RT.056 RW.015 Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta;
- ❖ Bahwa jangka waktu sewa menyewa telah disepakati berlangsung selama 10 tahun yang diwujudkan dalam perjanjian sewa selama 3(tiga) tahunan antara lain :

Halaman 20 dari 24 Putusan Nomor 89/PDT/2017/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta Perjanjian Sewa nomor 2, tanggal 4 November 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Mochamad Agus Hanafi,SH;
 2. Akta Perjanjian Sewa nomor 3, tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Mochamad Agus Hanafi,SH ;
 3. Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 5, tanggal 16 April 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Mochamad Agus Hanafi,SH;
 4. Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 9, tanggal 9 September 2014 nomor 1791/Leg/IX/2014 yang dilegalisasi dihadapan Notaris Armansyah Prasakti,SH;
- ❖ Bahwa harga sewa tahun 2009 - 2012 sebesar Rp.53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) sedang harga sewa tahun 2012 - 2013 sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan tahun 2013 - 2014 sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
 - ❖ Bahwa sesuai perjanjian sewa menyewa seharusnya berlangsung selama 10 tahun dari tahun 2009 sampai dengan 2019 yang dipecah - pecah menjadi beberapa perjanjian ;
 - ❖ Bahwa pada tahun 2014 ternyata pihak Tergugat tidak bersedia melanjutkan perjanjian sewa menyewa yang seharusnya berakhir pada tahun 2019, dan akhirnya berdasarkan perjanjian sewa tanggal 9 September 2014 nomor 1751/Leg/IX/2014 yang dibuat oleh Notaris Armansyah Prasakti,SH sewa menyewa berakhir tanggal 23 Maret 2015 dengan uang sewa sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
 - ❖ Bahwa pada dalil - dalil selanjutnya pihak Penggugat mendalilkan perihal perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat yang merugikan pihak Penggugat yang diperhitungkan sebanyak Rp.2.921.107.000,- (dua milyar sembilan ratus dua puluh satu juta seratus tujuh ribu rupiah) yang terdiri kerugian material dan immaterial;
 - ❖ Bahwa benar didalam petikan/ tuntutan agar pihak Penggugat mohon agar pihak Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa dalil - dalil yang diuraikan didalam posita gugatan terdapat dua alas hukum yang saling berbeda yakni wan prestasi/ cedera janji dan perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam petitum tuntutan mohon agar pihak Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 21 dari 24 Putusan Nomor 89/PDT/2017/PT YJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan yang seharusnya diuraikan dalam posita adalah hubungan sewa menyewa sehingga petitum yang dimohonkan agar pihak Tergugat telah ingkar janji atau wan prestasi ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor : 152/Pdt.G/2016/PN.Yyk. tanggal 27 Juli 2017, Pengadilan Tingkat Banding telah sepaham dengan apa yang sudah dipertimbangkan oleh Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maka Majelis Hakim pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan - pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan - pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor : 152/Pdt.G/2016/PN.Yyk. tanggal 27 Juli 2017 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karena itu haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat/Pembanding tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Penggugat/ Pembanding;

Mengingat, peraturan perundang - undangan yang berlaku, khususnya pasal - pasal H.I.R. dan undang - undang nomor : 20 tahun 1947 tentang peradilan ulangan di Jawa dan Madura serta peraturan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor : 152/Pdt.G/2016/PN.Yyk tanggal 27 Juli 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 22 dari 24 Putusan Nomor 89/PDT/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari **Senin** tanggal **13 November 2017** oleh kami **Noortjahjono Dwijanto S,SH.M.Hum** sebagai Hakim Ketua Majelis dengan **Ganjar Susilo,SH** dan **Marchellus Muhartono,SH** sebagai Hakim - Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **27 November 2017**, oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **Raden Widodo,SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak - pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukum ;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ganjar Susilo,SH

Noortjahjono Dwijanto S,SH.M.Hum

Marchellus Muhartono,SH

Panitera Pengganti,

Raden Widodo,SH

Halaman 23 dari 24 Putusan Nomor 89/PDT/2017/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.	Rp. 5.000,00
3. Pemberkasan	<u>Rp.139.000,00</u> (+)
Jumlah	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu 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 dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)