



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

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

NY. LILIS SUKESI, bertempat tinggal di Mantrijeron MJ 3 Nomor 858 A RT 056 RW 015, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muslih H. Rahman, S.H., dan kawan, Para Advokat pada *Law Office* "Rahman & Partners", beralamat di Perumahan PKU Nomor C-40 Tamantirto Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2017;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

Tn. UNTUNG WALUYO, bertempat tinggal di Menayu Kulon/DK III Jeblog, RT 06 Desa Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Retno Susanti, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat "Retno Susanti, S.H., & Partners", beralamat di Gedongan RT 05, Bangunjiwo, Kasihan Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2018;

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 Yogyakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang untuk

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1725 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Menetapkan putusan yang berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas objek atas objek sengketa ini yaitu sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02100/Mantrijeron, Surat Ukur Nomor 00169/Mantrijeron/2000, luas 224 m², tercatat atas nama Untung Waluyo, yang terletak di Mantrijeron MJ.3/827, RT 056 RW 015, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Provinsi 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 Rp2.921.107.000,00 (dua miliar 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 materiil:

- Biaya Renovasi Gudang (rumah belakang): = Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Harga Rumah Limasan (antik): = Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Kerusakan-kerusakan barang milik Penggugat di objek sengketa, sebagai akibat digemboknya objek sengketa oleh Tergugat

a) Kerusakan atap dari kandang burung	Rp 700.000,00
b) Meja makan kayu oval	Rp 2.500.000,00
c) Printer Epson TX111	Rp 750.000,00
d) Kulkas	Rp 4.300.000,00
e) Freezer	Rp 2.100.000,00
f) Cooler	Rp 1.450.000,00
g) Kabinet Merk Royal	Rp 807.000,00

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1725 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id	Batu berbentuk bangunan	Rp10.000.000,00
	Candi	
j)	3 Ikan Koi Besar + 15 Ikan	Rp 3.000.000,00

Jumlah Rp26.107.000,00

- 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 Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

= 14 x Rp. 30.000.000,00

= Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah)

- Biaya Pengurusan Perkara ini:

= Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)

Jumlah kerugian materiil:

= Rp921.107.000,00 (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 ini sangatlah tinggi nilainya, tetapi berdasarkan kepatutan dan keadilan dapatlah kiranya ditaksir sebesar Rp2.000.000.000 (dua miliar 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 Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini,

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1725 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id oleh Tergugat;

8. Menyatakan putusan ini dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat melakukan upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali;
9. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

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

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan salah objek;
2. Gugatan sudah lewat waktu (kadaluarsa);
3. Bukan perkara perdata;
4. Gugatan kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Putusan Nomor 152/Pdt.G/2016/PN Yyk., tanggal 27 Juli 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaark*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.608.000,00 (satu juta enam ratus delapan ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 89/PDT/2017/PT YYK., tanggal 27 November 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 2 Januari 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Januari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 152/Pdt.G/2016/PN Yyk., *juncto* Nomor 89/PDT/2017/PT YYK., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1725 K/Pdt/2018

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 mahkamah agung yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Januari 2018;

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 29 Januari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/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 objek atas objek sengketa ini yaitu sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 02100/Mantrijeron, Surat Ukur Nomor 00169/Mantrijeron/2000, luas 224 m², tercatat atas nama Untung Waluyo, yang terletak di Mantrijeron MJ.3/827, RT 056 RW 015, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Provinsi DIY, dengan batas-batas:
 - a. Utara : Jalan Sartono;
 - b. Timur : Tanah Ibu Sari;
 - c. Selatan : Tanah Bpk. Haryono Halim;
 - d. Barat : Gang/Jalan Kampung.
4. Menyatakan bahwa Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;
5. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun moril/immateriil kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat yang apabila diperhitungkan adalah Rp2.921.107.000,00 (dua miliar sembilan ratus dua puluh satu juta seratus tujuh ribu rupiah), selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu)

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1725 K/Pdt/2018

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

Kerugian Materiil:

1. Biaya Renovasi Gudang (rumah belakang):
= Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah)
2. Harga Rumah Limasan (antik):
= Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah)

Kerusakan-kerusakan barang milik Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat di objek sengketa, sebagai akibat di gemboknya objek sengketa oleh Tergugat;

a. Kerusakan atap dari kandang burung	Rp 700.000,00
b. Meja Makan Kayu Oval	Rp2.500.000,00
c. Printer Epson TX111	Rp 750.000,00
d. Kulkas	Rp4.300.000,00
e. Freezer	Rp 2.100.000,00
f. Cooler	Rp 1.450.000,00
g. Kabinet Merk Royal	Rp 807.000,00
h. Kerusakan Gazebo Antik	Rp 500.000,00
i. Gerbang Batu berbentuk bangunan Candi	Rp10.000.000,00
j. 3 Ikan Koi Besar + 15 Ikan	Rp 3.000.000,00

Jumlah Rp26.107.000,00

Keuntungan Usaha Rumah Makan:

Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/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 Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
= 14 x Rp30.000.000,00
= Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh rupiah);

Biaya Pengurusan Perkara ini:

= Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Jumlah kerugian materiil:

= Rp. 921.107.000,00 (sembilan ratus dua puluh satu juta seratus tujuh ribu rupiah);

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1725 K/Pdt/2018

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, atau hilangnya atau berkurangnya kenyamanan hidup Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat, serta rusaknya nama besar rumah makan Kesuma yang telah dirintis bertahun-tahun oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat, Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat tidak dapat menjual dan atau membuat franchise Trade Merk rumah makan Kesuma karena tidak ada HO dan SIUP, kerugian ini sangatlah tinggi nilainya, tetapi berdasarkan kepatutan dan keadilan dapatlah kiranya ditaksir sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

6. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat untuk menyerahkan Rumah Limasan kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/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 Termohon Kasasi dahulu Terbanding / Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Termohon Kasasi dahulu Terbanding/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 Termohon Kasasi dahulu Terbanding / Tergugat melakukan upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali;
9. Menghukum kepada Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidaire:

Mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 9 Februari 2018 yang pada

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1725 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat sebagai berikut;

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa ternyata uraian posita gugatan Penggugat tersebut adalah mengenai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat, namun dalam petitum gugatannya, pada petitum ke- 4 Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga tidak sinkron antara posita dengan petitum gugatan;
- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena merupakan penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian di persidangan yang belum dipertimbangkan *Judex Facti* karena belum memasuki pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **NY. LILIS SUKESI** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1725 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kasasi dari Pemohon Kasasi **NY. LILIS SUKESI**

tersebut;

2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum' at, tanggal 10 Agustus 2018 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, 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 oleh Didik Trisulistya, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd./Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1725 K/Pdt/2018

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)