



P U T U S A N  
Nomor 25/PDT/2023/PT YJK  
DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

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

NYONYA GO HOK IEN, beralamat di Ambarukmo Nomor 176 RT 03/RW 01, Desa Caturtunggal, Depok, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oncan Poerba, S.H., dkk, Advokat pada Advocates & Legal Consultants Oncan Poerba, S.H., & Associates beralamat di Perum Naga Asri Permai, Blok-G Nomor 6, Kwarasan, Nogotirto, Gamping, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 26/HK/SK.PDT/II/2023/PN Smn, tanggal 26 Januari 2023, sebagai Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. NONA AMALIA RAHMA NURHERMAYA, bertempat tinggal di Kenayan RT002/RW-029, Desa Wedomartani, Ngemplak, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta, sebagai Tergugat I;
  2. SURANA, bertempat tinggal di Kenayan RT-002/RW-029, Desa Wedomartani, Ngemplak, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta, sebagai Tergugat II;
- Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada Heru Sulisty, S.H., dan Agustinus Anindya, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Heru Sulisty & Rekan yang beralamat di Jalan Raya Tajem Nomor 32 Kenayan, Wedomartani, Ngemplak, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing masing tanggal 14 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 157/HK/SK.PDT/II/2023/PN Smn., dan No

Halaman 1 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YJK



Nomor 158/HK/SK.PDT/II/2023/PN Smn, masing-masing tertanggal 14 Februari 2023, sebagai Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;  
PT. SUMBER ALFARIA TRIJAYA, Tbk., berkedudukan tinggal di Alfa Tower 12th floor, Jalan Jalur Sutra Barat Kav. 9, Kelurahan Panunggangan Timur, Pinang, Kota Tangerang, Banten, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi;

Pengadilar

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 25/PDT/2023/PT YYK tanggal 28 Februari 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Smn tanggal 19 Januari 2023 beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Smn tanggal 19 Januari 2023 yang amarnya sebagai berikut:

##### DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

##### DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

##### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 2 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK



- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.806.000,00 (dua juta delapan ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Smn diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 19 Januari 2023 dan selanjutnya diberitahukan secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Sleman pada hari itu juga;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sleman, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Smn tanggal 1 Februari 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat atas permohonan bandingnya tersebut telah mengajukan memori banding tanggal 7 Februari 2023 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sleman;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas memori banding tersebut telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 21 Februari 2023 yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sleman;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas permohonan bandingnya tersebut disertai dengan memori banding yang pada pokoknya bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak sependapat dengan putusan pengadilan

Halaman 3 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK



negeri yang mengabulkan eksepsi Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi tentang "gugatan Penggugat tidak memiliki legal standing/*Persona Standi in Judicio* dan Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memiliki hubungan hukum (*rechtsverhouding*) dengan Turut Terbanding semula Turut Terbanding Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi". Sebab segala alasan yang dijadikan sebagai bahan pertimbangan oleh Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusannya tersebut, telah mengesampingkan fakta-fakta dan pembuktian hukum yang terungkap dan telah terbukti di persidangan perkara *a quo*.

Disamping telah nyata-nyata terjadi kesalahan pada penulisan tanggal pada Akta Perjanjiannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman juga telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan terhadap fakta dan pembuktian hukumnya terhadap kepentingan hukum untuk ditariknya pihak Turut Tergugat/Turut Terbanding (PT Sumber Alfaria Trijaya, Tbk./Alfamart) sebagai pihak di dalam perkara *a quo*. Sebab bila dicermati dari Jawaban dan Duplik dari pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Terbanding Rekonvensi telah mengakui dan menyebutkan bahwa : "sebelum Turut Tergugat selesai menikmati masa sewa dengan Penggugat pada tanggal 1 Maret 2017 Turut Tergugat melakukan *take over* ( pengalihan ) Toko Alfamart Nologaten ke Toko Waralaba Alfamart dengan CV Sarana Mulya Abadi yang diwakili oleh Tergugat II (Surana ) selaku Direktur, hingga sampai waktu perjanjian Waralaba antara Turut Tergugat dengan Tergugat II berakhir pada tanggal 1 Maret 2022. Oleh sebab itu kehadiran dan kepentingan pihak Turut Tergugat atau Turut Terbanding dalam perkara ini adalah sangat beralasan hukum;

Menimbang, bahwa kontra memori banding Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Smn tanggal 19 Januari 2023 yang mengabulkan eksepsi Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi adalah sudah sepakat dan sependapat dengan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman pemeriksa perkara perdata Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Smn tanggal 19 Januari 2023, namun demikian mohon perlu dipertimbangkan pula eksepsi - eksepsi dari Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga memohon putusan yang amarnya sebagai berikut :

Halaman 4 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 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 dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 4



- Menerima Kontra Memori Banding Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II Untuk Seluruhnya.
- Menerima Eksepsi Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II untuk seluruhnya.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Smn

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Smn tanggal 19 Januari 2023, memperhatikan pula memori banding Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan kontra memori banding Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan lebih lanjut sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada gugatannya pada intinya telah mendalilkan sebagai berikut;

Bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan memiliki bangunan rumah diatas tanah hak pinjam pakai berdasarkan Surat Perjanjian yang dikeluarkan oleh Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta, Nomor 206/HT/KPK/2010 tanggal 19-7-2010, setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Nologaten, RT 03, RW 01, Dusun Ambarukmo, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, kemudian Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan sewa menyewa dengan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 22 September 2010, selanjutnya sewa menyewa tersebut diperpanjang sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 21 tanggal 24 Nopember 2015, selanjutnya sebelum berakhir masa sewa atas permintaan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan sewa menyewa dengan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 57 tanggal 30 Nopember 2020, akan tetapi Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi melaksanakan sewa menyewa tersebut kepada Terbanding I

Halaman 5 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK



semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi jangka waktu sewa selama 1 (satu) tahun. Bahwa waktu sewa menyewa antara Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah berakhir akan tetapi Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi tidak meninggalkan dan mengosongkan serta tidak menyerahkan kunci bangunan, sehingga Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menuntut pengosongan bangunan serta pembayaran ganti kerugian sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian sewa menyewa;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan tersebut diatas Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi, demikian juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi /Turut Tergugat Rekonvensi selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi, sehingga oleh karenanya Pengadilan Tinggi mempertimbangkan lebih lanjut dengan sistematika berikut ini;

#### **DALAM KONVENSI:**

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya perihal gugatan *obscuur libel* atau gugatan kabur, gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), dan eksepsi Diskualifikasi;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Sleman pada pokoknya sebagai berikut ;

##### **1. Tentang eksepsi gugatan kabur (*obscuur Libel*);**

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), maka berkaitan dengan itu patutlah dipahami mengenai pengertian gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

Bahwa gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) berarti surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), artinya formulasi

Halaman 6 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK



gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Bahwa untuk mengetahui gugatan tidak jelas/kabur (*obsuur libel*), maka patutlah dicermati formulasi gugatan Penggugat, terutama berkaitan dengan posita, petitum dan hubungan antara posita dan petitum gugatan Penggugat;

Bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan memiliki bangunan rumah atas hak pinjam pakai berdasarkan Surat Perjanjian yang dikeluarkan oleh Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta, Nomor 206/HT/KPK/2010 tanggal 19 juli 2010, setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Nologaten, RT 03, RW 01, Dusun Ambarukmo, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman kemudian Penggugat melakukan sewa menyewa dengan Turut Tergugat sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 22 September 2010, selanjutnya sewa menyewa tersebut diperpanjang sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 21 tanggal 24 Nopember 2015, selanjutnya setelah berakhir masa sewa atas permintaan Turut Tergugat, Penggugat melakukan sewa menyewa dengan Tergugat II sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 57 tanggal 30 Nopember 2020, akan tetapi Tergugat II melaksanakan sewa menyewa tersebut kepada Tergugat I jangka waktu sewa selama 1 (satu) tahun. Bahwa waktu sewa menyewa telah berakhir akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak meninggalkan dan mengosongkan bangunan sehingga Penggugat menuntut pengosongan bangunan serta pembayaran ganti kerugian sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian sewa menyewa;

Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa formulasi gugatan Penggugat terutama berkaitan dengan posita, petitum dan hubungan antara posita dan petitum gugatan Penggugat sudah terang dan jelas, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan hukum, sehingga harus dikesampingkan;

## 2. Tentang eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak dikarenakan Penggugat tidak menjadikan Karaton Ngayogyakarta sebagai pihak, sedangkan objek sengketa adalah milik Karaton Ngayogyakarta, Penggugat membangun bangunan di atas tanah Hak Pakai

Halaman 7 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK





dari Karaton Ngayogyakarta, bahwa Karaton Ngayogyakarta secara hukum adalah pihak yang berkepentingan atas objek sengketa (ic. selaku pemilik), maka seharusnya Karaton Ngayogyakarta ditempatkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa secara tidak sah dikarenakan sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 57 tanggal 30 November 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I telah berakhir, akan tetapi Para Tergugat tidak mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat sehingga Penggugat menuntut pengosongan objek sengketa dan ganti kerugian kepada Para Tergugat;

Bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena pokok permasalahan dalam perkara ini menyangkut penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 57 tanggal 30 November 2021 yang telah berakhir masa sewanya maka pihak yang berhubungan dengan objek sengketa dan mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 57 tanggal 30 November 2021 tersebut adalah Penggugat dengan Para Tergugat, meskipun para pihak mengakui dan membenarkan objek sengketa merupakan milik Karaton Ngayogyakarta selaku pemberi Hak Pinjam Pakai kepada Penggugat akan tetapi yang menjadi dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah Perjanjian Sewa menyewa Nomor 57 tanggal 30 November 2021, sehingga pihak Karaton Ngayogyakarta tidak memiliki keterkaitan dalam hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat, oleh karenanya tepat dan beralasan hukum pihak Karaton Ngayogyakarta tidak ditarik dan dijadikan pihak oleh Penggugat dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi Para Tergugat mengenai eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) tidak beralasan dan harus dikesampingkan;

Halaman 8 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK





3. Eksepsi Diskualifikasi;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan di dalam posita gugatan Penggugat mengakui objek sengketa merupakan milik Karaton Ngayogyakarta. Bahwa Surat Perjanjian Nomor 206/HT/KPK/2010 tanggal 19 Juli 2010 telah berakhir pada tanggal 8 Agustus 2020 sehingga objek sengketa telah kembali kepada Karaton Ngayogyakarta sebagai pemiliknya, oleh karena itu Penggugat tidak berhak dan tidak mempunyai landasan hukum (legal standing) melarang Para Tergugat berada ataupun memanfaatkan tanah milik Karaton Ngayogyakarta, selain itu berdasarkan Surat Perjanjian Nomor 206/HT/KPK/2010 tanggal 19 Juli 2010 tersebut Penggugat tidak berhak menyewakan objek sengketa kepada pihak lain sehingga penyewaan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat ataupun Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan Penggugat harus mengembalikan seluruh biaya sewa yang dimintanya dari Para Tergugat dan Turut Tergugat oleh karenanya yang berhak meminta pengosongan dan penyerahan kembali objek sengketa adalah Karaton Ngayogyakarta, dengan demikian Penggugat tidak memiliki legal standing;

Bahwa eksepsi Para Tergugat yang menyatakan objek sengketa merupakan milik Karaton Ngayogyakarta dan harus dikembalikan kepada Karaton Ngayogyakarta oleh karena Surat Perjanjian Nomor 206/HT/KPK/2010 tanggal 19 Juli 2010 telah berakhir pada tanggal 8 Agustus 2020, sehingga Penggugat tidak berhak dan tidak mempunyai landasan hukum (legal standing) melarang Para Tergugat berada ataupun memanfaatkan tanah milik Karaton Ngayogyakarta dan juga tidak berhak menyewakan objek sengketa kepada pihak lain sehingga penyewaan yang dilakukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat ataupun Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan Penggugat harus mengembalikan seluruh biaya sewa yang dimintanya dari Para Tergugat dan Turut Tergugat, bukan merupakan materi eksepsi suatu gugatan, eksepsi tersebut telah masuk materi pokok perkara karena sudah menyangkut kepemilikan objek sengketa yang harus dibuktikan melalui pembuktian oleh para pihak, sehingga eksepsi Para Tergugat tersebut tidak beralasan dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim

Halaman 9 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/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)

Halaman 9

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)

Halaman 9



Pengadilan Negeri Sleman terhadap eksepsi dari Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi adalah sudah tepat dan benar oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam mempertimbangkan eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ditolak semuanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi sebagai berikut;

1. Penggugat tidak memiliki hubungan hukum (*Rechtsverhouding*) dengan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana diakui dalam praktik hukum, suatu gugatan harus didasarkan pada adanya hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang jelas antara pihak Penggugat dengan Turut Tergugat sudah tidak adanya hubungan hukum sejak Akta Perjanjian Sewa Menyewa berakhir pada tanggal 27 November 2020 (Vide Bukti Akta Perjanjian Sewa Menyewa);

Bahwa di dalam Gugatannya Pengugat pada intinya mendalilkan mengenai adanya hubungan hukum dan/atau kerja sama hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan atas hubungan hukum yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, atas hal tersebut Turut Tergugat tegaskan bahwa Gugatan Penggugat tidak mempunyai legal standing/dasar hukum atas kewajiban dari Turut Tergugat dijadikan pihak dalam Gugatan Penggugat, dikarenakan antara Penggugat dengan Turut Tergugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum, sehingga layak dan adil serta sesuai dengan ketentuan hukum acara apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Pengadilan Tinggi mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai pihak yang ditarik dalam suatu gugatan, secara hukum berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R I Nomor 305 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 dan Putusan Nomor 3909 K/Pdt/1994 tanggal 7 Mei 1997, adalah merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja pihak

Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 10

**Disclaimer**

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

Halaman 10



dalam gugatannya sepanjang memiliki keterkaitan terhadap dasar kepentingan atau hak yang telah dilanggar. Sehingga secara hukum adalah terserah kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang menjadi pihak dalam perkara yang digugatnya.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan memiliki bangunan rumah diatas hak pinjam pakai berdasarkan Surat Perjanjian yang dikeluarkan oleh Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta, Nomor 206/HT/KPK/2010 tanggal 19 juli 2010, setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Nologaten, RT 03, RW 01, Dusun Ambarukmo, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman kemudian Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan sewa menyewa dengan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 4 tanggal 22 September 2010, selanjutnya sewa menyewa tersebut diperpanjang sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 21 tanggal 24 Nopember 2015, selanjutnya setelah berakhir masa sewa atas permintaan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan sewa menyewa dengan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 57 tanggal 30 Nopember 2020, akan tetapi Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi melaksanakan sewa menyewa tersebut kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi jangka waktu sewa selama 1 (satu) tahun. Bahwa waktu sewa menyewa telah berakhir akan tetapi Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Konvensi tidak meninggalkan dan mengosongkan bangunan sehingga Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menuntut pengosongan bangunan serta pembayaran ganti kerugian sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian sewa menyewa; Dari dalil-dalil gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, maka sudah sangat cukup alasan hukum bila pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi untuk

Halaman 11 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK



ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, guna menghindari putusan yang saling bertentangan di kemudian hari dan dalam rangka untuk mewujudkan peradilan yang cepat dan tidak bertele-tele. Apalagi pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi pun hanya didudukkan sebagai pihak Turut Tergugat karena untuk mengungkap secara jelas dan terang terhadap apa yang menjadi latar belakang kehadiran dan masuknya pihak Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk menyewa dan sekaligus menempati objek sengketa sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka eksepsi Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi tidak beralasan dan harus ditolak;

2. Gugatan Penggugat keliru pihak yang ditarik sebagai pihak Tergugat/  
*Exceptio In Persona*;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dalam eksepsinya yang kedua menyatakan sebagai berikut;

Bahwa memperhatikan keseluruhan uraian Gugatan *a quo*, nampak jelas yang menjadi satu satunya landasan Gugatan adalah Akta Perjanjian Sewa Menyewa, dan Perjanjian Waralaba, yang tertuang didalamnya;

Bahwa terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa, dan Perjanjian Waralaba tersebut sebagai suatu perikatan tentu berlaku ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") yang menyatakan, "suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya". Dan atas hal tersebut sudah sangat jelas yang mana Perjanjian Waralaba merupakan perikatan yang dibuat antara CV Sarana Mulya Abadi yang diwakili oleh Tergugat II dengan Turut Tergugat, dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Turut Tergugat;

Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian sewa menyewa dan Perjanjian Waralaba tersebut telah sah secara hukum dan telah disepakati serta dijalankan oleh Tergugat dan Penerima Waralaba dan karenanya Perjanjian Waralaba *a quo* telah sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata serta mengikat kedua belah pihak;

Pasal 1320 KUHPerdata, yang berbunyi :

Halaman 12 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/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)

Halaman 12

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)

Halaman 12

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Pasal 1338 KUHPdata, yang berbunyi : 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;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat *a quo* telah terbukti secara jelas Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat sebagai Pihak yang berperkara sehingga adalah layak dan adil sesuai dengan ketentuan hukum acara jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutuskan, mengeluarkan Turut Tergugat dalam perkara *a quo* dan menyatakan bahwa Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat sebagai Pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, maka atas Eksepsi Turut Tergugat tersebut, mohon agar yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi diatas, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa untuk menentukan siapa-siapa pihak yang ditarik dalam suatu gugatan, secara hukum berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R I Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R I Nomor 305 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 dan Putusan Nomor 3909 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997, adalah memupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja pihak dalam

Halaman 13 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13

Disclaimer

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

Halaman 13



gugatannya sepanjang memiliki keterkaitan terhadap dasar kepentingan atau hak yang telah dilanggar. Sehingga secara hukum adalah terserah kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang menjadi pihak dalam perkara yang digutaknya.

Bahwa kepentingan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi sebagai pihak dalam perkara ini adalah untuk melengkapi kelengkapan pihak serta untuk mendukung fakta dan semua peristiwa yang melatarbelakangi persoalan yang terjadi antara Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga menjadi jelas dan lengkap uraian peristiwanya yang didukung oleh kelengkapan subyek hukumnya didalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan uraian tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa eksepsi Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi adalah tidak beralasan dan oleh karena itu harus ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa berdasarkan Pasal 6 Surat Perjanjian No. 206/HT/KPK/2010 tanggal 19 juli 2010 antara Karaton Ngayogyakarta dengan Penggugat ternyata Penggugat tidak mempunyai Hak Menyewakan kepada Pihak Lain tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Karaton Ngayogyakarta sehingga tindakan Penggugat menyewakan Objek Sengketa adalah Tindakan Tidak Sah;

Bahwa karena Perjanjian Sewa Menyewa dilandasi itikad tidak baik dari Penggugat dan seharusnya Perjanjian tersebut batal demi hukum maka perhitungan ganti rugi dan denda sebagaimana diuraikan Penggugat Tidak Ada Dasar Hukumnya dan Patut Dikesampingkan;

Bahwa menurut keterangan dalam Surat Perjanjian Nomor 206/HT/KPK/2010 tanggal 19 juli 2010 antara Karaton Ngayogyakarta dengan

Halaman 14 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/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)

Halaman 14

#### **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)

Halaman 14



Penggugat ternyata Objek Sengketa adalah Milik Karaton Ngayogyakarta dan bukan milik Penggugat, karena Hak Penggugat untuk memakai tanah milik Karaton Ngayogyakarta tersebut telah berakhir pada 8 Agustus 2020 sehingga tidak ada alas hak Penggugat meminta pengosongan, denda dan ganti rugi kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat; sehingga seharusnya yang memiliki hak dan kewenangan untuk itu adalah Karaton Ngayogyakarta bukan Penggugat.

Menimbang, bahwa demikian juga Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi atas gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, telah menjawab sebagai berikut ;

1. Bahwa sejak tanggal 27 November 2022 antara Pembanding semula Penggugat dengan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sudah tidak ada hubungan hukum lagi;
2. Bahwa Turut Tergugat dalam melakukan Perjanjian Akta Sewa Menyewa dengan Penggugat Sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 4, tertanggal 22 September 2010 untuk jangka waktu 5 Tahun sampai dengan 27 November 2015, dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 21 tertanggal 24 November 2015 untuk jangka waktu 5 Tahun sampai dengan 27 November 2020 dan Perjanjian Waralaba ini dilakukan dengan Tergugat II, dalam hal ini selaku CV Sarana Mulya Abadi, yang mana antara Turut Tergugat dengan Tergugat II melakukan hubungan hukum pada tanggal 1 Maret 2017 melalui perikatan yang sepakat untuk mengadakan Perjanjian Waralaba dalam jangka waktu selama 5 Tahun sejak penandatanganan Perjanjian Waralaba yaitu Perjanjian Waralaba Nomor SATSMA/PWL/KTN/III/2017/049 tertanggal 1 Maret 2017 dan berakhir 1 Maret 2022 (*vide bukti*);
3. Bahwa sebelum dilaksanakannya Perikatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Waralaba antara Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat, dalam perikatan ini pada awal mulanya telah dilakukan klarifikasi, pengecekan dan penyeleksian dokumen-dokumen, lokasi toko, dan lain sebagainya, yang mana merupakan proses dan keharusan serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat II yang selanjutnya tidak dapat dipisahkan dari pelaksanaan perikatan ini;

Halaman 15 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 15

Disclaimer

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

Halaman 15





4. Bahwa dengan adanya Perikatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Perjanjian Waralaba tersebut tersebut telah sah secara hukum dan telah disepakati serta dijalankan oleh Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat, oleh karenanya Akta Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Waralaba *a quo* telah sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara serta mengikat kedua belah pihak;
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dapat Turut Tergugat sampaikan sejak 1 Maret 2022, Toko Alfamart Nologaten sudah tidak beroperasi dan sudah tutup permanen dikarenakan telah habisnya jangka waktu perjanjian waralaba sebagaimana yang telah Turut Tergugat uraikan; (*vide bukti*)

Menimbang, bahwa hal-hal yang diakui dan tidak dibantah oleh Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding Semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi sehingga tidak perlu dibuktikan dan oleh karenanya telah terbukti, antara lain:

1. Bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dalam melakukan Perjanjian Sewa Menyewa dengan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 4, tertanggal 22 September 2010 untuk jangka waktu 5 Tahun sampai dengan 27 November 2015, dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 21 tertanggal 24 November 2015 untuk jangka waktu 5 Tahun sampai dengan 27 November 2020 dan Perjanjian Waralaba antara Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dilakukan dengan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dalam hal ini selaku CV Sarana Mulya Abadi, yang mana antara Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi melakukan hubungan hukum pada tanggal 1 Maret 2017 melalui perikatan yang sepakat untuk mengadakan Perjanjian Waralaba dalam jangka waktu selama 5 Tahun sejak penandatanganan Perjanjian Waralaba yaitu Perjanjian Waralaba Nomor SATSMA/PWL/KTN/III/2017/049 tertanggal 1 Maret 2017 dan berakhir 1 Maret 2022;

Halaman 16 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK



2. Bahwa sebelum berakhirnya waktu sewa Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi yang jatuh pada tanggal 27 November 2020 (dua puluh tujuh november dua ribu dua puluh) tersebut, Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi mohon kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi apabila berakhir waktu sewa antara Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi dengan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, agar dilanjutkan sewanya selama dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, namun mohon agar dilakukan kepada pihak yang ditunjuk oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi yaitu Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi. Oleh karena itu, Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi memperkenalkan dan meminta kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi agar melanjutkan hubungan sewa dengan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, selama dalam jangka waktu sewa 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 27 November 2020 (dua puluh tujuh november dua ribu dua puluh);
3. Bahwa kemudian dibuatlah Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 57, tanggal 30 November 2020 (tiga puluh November dua ribu dua puluh), antara Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dengan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugan Rekonvensi, namun ternyata oleh Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tidak dilakukan dan dilaksanakan kepada dirinya sendiri melainkan kepada anaknya Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yaitu Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang bernama Nona Amalia Rahma Nurhermaya. Dengan jangka waktu sewa selama 1 (satu) tahun, terhitung dari tanggal 27 November 2020 (dua puluh tujuh November dua ribu dua puluh) sampai dengan dan akan berakhir pada tanggal 27 November 2021 (dua puluh tujuh November dua ribu dua puluh satu), dengan harga Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) bersih yang diterima oleh Pembanding semula Penggugat, namun atas permintaan dari Terbanding II

Halaman 17 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK



semula Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi nilai harga sewa diminta dan dituliskan pada Akta perjanjian dengan harga sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah);

4. Bahwa dengan berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 57, tanggal 30 November 2020, pada tanggal 27 November 2021 ternyata Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan rumah serta tidak menyerahkan kunci bangunan rumah kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok sengketa antara Pembanding semula Penggugat Konvensi dengan Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini adalah perihal apakah Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi masih berhak menuntut pengembalian obyek perjanjian sewa menyewa dalam Akta Nomor 57 tanggal 30 November 2021 yang berupa bangunan rumah seluas 261,66 m2 yang berdiri di atas sebidang tanah seluas lebih kurang 285 m2 yang diberi hak pinjam pakai berdasarkan Surat Perjanjian yang dikeluarkan oleh Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta, Nomor : 206/HT/KPK/2010, tanggal 19 Juli 2010, setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jl. Nologaten, RT 03, RW 01, Dusun Ambarukmo, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

Dengan batas-batas tanah dan bangunan rumah :

- Sebelah Utara : St. Sahadewo Sathyan Dhito (Ambar Sasongko Dewobroto)
- Sebelah Selatan : Tri Joko Irianto (Alm. Pak Wali Raharjo)
- Sebelah Barat : Alex Kiyanto
- Sebelah Timur : Jalan Ambar Madu (Jalan Nologaten);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat diberi tanda P-1 sampai dengan P-20 dan 4 (empat) orang saksi bernama Wagiman, Slamet Lestari, Andy Sofyan, dan saksi Himawan;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah

Halaman 18 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YJK



mengajukan bukti surat diberi tanda T.1& T.2 - 1 sampai dengan T.1& T.2-2, tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-9, tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan jawab jawaban antara para pihak sebagaimana tersebut diatas, yang menjadi pokok sengketa antara Pembanding semula Penggugat Konvensi dengan Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini adalah perihal apakah Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi masih berhak menuntut pengembalian obyek perjanjian sewa menyewa dalam Akta Nomor 57 tanggal 30 November 2021 yang berupa bangunan rumah seluas 261,66 m2 yang berdiri di atas sebidang tanah seluas lebih kurang 285 m2 yang diberi hak pinjam pakai berdasarkan Surat Perjanjian yang dikeluarkan oleh Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta, Nomor : 206/HT/KPK/2010, tanggal 19 Juli 2010, setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jl. Nologaten, RT 03, RW 01, Dusun Ambarukmo, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

Dengan batas-batas tanah dan bangunan rumah :

- Sebelah Utara : St. Sahadewo Sathyan Dhito (Ambar Sasongko Dewobroto)
- Sebelah Selatan : Tri Joko Irianto (Alm. Pak Wali Raharjo)
- Sebelah Barat : Alex Kiyanto
- Sebelah Timur : Jalan Ambar Madu (Jalan Nologaten);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 / T1.T.2-1 yaitu Surat Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Milik Sri Sultan Hamengku Buwono Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat Nomor 206/HT/KPK/2010 yang dibuat tanggal 19 Juli 2010 antara Kanjeng Gusti Pangeran Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Kraton Ngayogyakarta berdasarkan Surat Perintah Sri Sultan Hamengku Buwono X Bulan September 2004, bertindak untuk dan atas nama Sri Sultan Hamengku Buwono X sebagai Pihak I dengan Ny. Go Hok Yen sebagai Pihak II.

Halaman 19 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/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)

Halaman 19

**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)

Halaman 19



Bahwa dalam pasal 7 disebutkan : “ Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 10 tahun, mulai tanggal 8 Agustus 2020 sampai dengan tanggal 8 Agustus 2020”.

Bahwa dalam pasal 11 disebutkan : “ Setelah perjanjian ini habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang lagi, pihak Kedua sanggup mengembalikan tanah tersebut kepada pihak Kesatu dalam keadaan utuh dan baik, serta tidak akan minta ganti rugi atas bangunan/gedung dan tanaman yang berada diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Bukti P-14 yaitu Salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 57 tanggal 30 November 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Woro Sutristiassiwi Sriwahyuni, SH.MH. antara Nyonya Go Hok Ien sebagai Pihak Pertama dengan Nona Amalia Rahma Nurhermaya sebagai Pihak Kedua.

Bahwa dalam pasal I angka 1 disebutkan : “ Pihak Kesatu dengan ini menyerahkan tanah dan bangunan berikut semua bagian dan turutannya kepada dan telah diterima oleh Pihak Kedua yang mengaku menerima penyerahan tanah dan bangunan tersebut dari pihak Kesatu untuk disewa Pihak Kedua untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal 27 November 2020 (dua puluh tujuh November dua ribu dua puluh ) sampai dengan dan akan berakhir pada tanggal 27 November 2021 ( dua puluh tujuh November dua ribu dua puluh satu );

Bahwa dalam hal ini yang dimaksud dengan tanah dan bangunan berikut semua bagian adalah berupa bangunan rumah seluas 261,66 m2 (dua ratus enam puluh satu koma enam puluh enam meter persegi) yang berdiri di atas sebidang tanah seluas lebih kurang 285 m2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) yang diberi hak pinjam pakai berdasarkan Surat Perjanjian yang dikeluarkan oleh Kawedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta, Nomor 206/HT/KPK/2010, tanggal 19 Juli 2010, setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jl. Nologaten, RT 03, RW 01, Dusun Ambarukmo, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

Menimbang, bahwa dari uraian Posita Gugatan Pembanding semula Penggugat, telah diakui oleh Pembanding semula Penggugat bahwa Objek Sengketa adalah Milik Karaton Ngayogyakarta.

Halaman 20 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YJK



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 tersebut diatas yaitu Surat Perjanjian Nomor 206/HT/KPK/2010 tanggal 19 Juli 2010, berdasarkan pasal 7 perjanjian untuk hak pakai atas milik Kraton Ngayogyakarta tersebut telah berakhir pada 8 Agustus 2020, sehingga Objek Sengketa telah kembali kepada Karaton Ngayogyakarta sebagai Pemiliknya. Dengan demikian Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berhak dan tidak ada landasan hukum (*Legal Standing*) melarang Para Terbanding semula Para Tergugat berada ataupun memanfaatkan tanah milik Karaton Ngayogyakarta; Karena sebagaimana terbukti bahwa selama persidangan tidak ada bukti tentang Perpanjangan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Milik Sri Sultan Hamengku Buwono Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam bentuk Serat Kekancingan yang dimiliki oleh Pembanding semula Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 ayat (3) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten;

Menimbang, bahwa pada hakekatnya Pembanding semula Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi didasarkan pada Salinan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 57 tanggal 30 November 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Woro Sutristiassiwi Sriwahyuni, SH.MH. antara Nyonya Go Hok Ien sebagai Pihak Pertama dengan Nona Amalia Rahma Nurhermaya sebagai Pihak Kedua ( bukti P-14 / T-1 );

Bahwa perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 30 November 2021 dan isi perjanjian tersebut berlaku sewa menyewa selama 1( satu ) tahun mulai terhitung dari tanggal 27 November 2020 (dua puluh tujuh November dua ribu dua puluh ) sampai dengan dan akan berakhir pada tanggal 27 November 2021 ( dua puluh tujuh November dua ribu dua puluh satu ), sementara bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan bukti P-1 sejak tanggal 8 Agustus 2020 sudah tidak mempunyai lagi kewenangan menjadikan obyek perjanjian yang dibuat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tertanggal 30 November 2020 yang berupa bangunan rumah seluas 261,66 m2 (dua ratus enam puluh satu koma enam puluh enam meter persegi) yang berdiri di atas sebidang tanah seluas

Halaman 21 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK

lebih kurang 285 m2 (dua ratus delapan pulun lima meter persegi) yang diberi hak pinjam pakai berdasarkan Surat Perjanjian yang dikeluarkan oleh Kewedanan Hageng Punokawan Wahono Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarta, Nomor 206/HT/KPK/2010, tanggal 19 Juli 2010, setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jl. Nologaten, RT 03, RW 01, maka oleh karena itu Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hak dan kapasitas sebagai Penggugat dalam perkara gugatan *a quo*, maka gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara formal adalah cacat / tidak sempurna, oleh karena itu Pengadilan Tinggi tanpa mempertimbangkan memori banding dari para Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, hal tersebut adalah sesuai dengan kaidah hukum putusan Mahkamah Agung Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 yang menyebutkan: " Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subyek yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh orang lain. (*Asas legitima persona standi in judicio*). Gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima ".

#### DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pertimbangan dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi, oleh karena gugatan rekonvensi bukanlah gugatan yang dapat berdiri sendiri, dengan

Halaman 22 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK



adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, maka Pengadilan Tinggi tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi gugatan rekonvensi dalam perkara *a quo* sehingga gugatan rekonvensi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, begitu pula gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan hukum dalam konvensi dan rekonvensi tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Smn tanggal 19 Januari 2023 dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura *juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 114/Pdt.G/2022/PN Smn tanggal 19 Januari 2023;

#### MENGADILI SENDIRI:

#### DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi

Halaman 23 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK



- Menolak eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan eksepsi Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/ Turut Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Rabu, tanggal 8 Maret 2023 oleh Wahyono, SH. sebagai Hakim Ketua, Sri Wahyuni, S.H., M.H. dan Sutadi Widayato, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 15 Maret 2023 dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu Jaka Muhamat Nurhasan, S.H.,M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Sleman pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 24 dari 25 Putusan Nomor 25/PDT/2023/PT YYK



Sri Wahyuni, S.H., M.H.

Wahyono, S.H.

Sutadi Widayato, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Jaka Muhamat Nurhasan, S.H.,M.H.

Perincian biaya perkara:

Redaksi .....	Rp 10.000,00
Meterai .....	Rp 10.000,00
Pemberkasan.....	<u>Rp130.000,00+</u>
Jumlah.....	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).