



## PUTUSAN

Nomor 65/PDT`/2022/PT YYK

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

**1. HALIMATUS SA'DIYAH**, Tempat dan tanggal lahir : Magelang, 18 Agustus 1983, Usia : 38 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat: Nglarang RT 002 RW 010 Desa Sidoarum, Kec.amatan Godean, Kab. Sleman;

Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada : EMAN JAZULY, S.E., S.H.Advokat pada Eman Jazuly Law Office, beralamat di Jl. Panti Wredha UH 7 No. 158, Kelurahan Giwangan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2022; dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah Nomor 624/HK/SK.PDT/VII/2022/PN.Smn, tanggal 11 Juli 2022 dan Surat Kuasa tanggal 2 Agustus 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah Nomor 710/HK/SK.PDT/VIII/2022/PN.Smn, tanggal 4 Agustus 2022;

Selanjutnya mohon disebut sebagai Pembanding I semula Tergugat ;

**2. SRI PENI NUGROHOWATI, SH.**, Jenis Kelamin : Perempuan, Kebangsaan : Indonesia, Pekerjaan: Notaris / PPAT, Alamat : Jl Bantulan-Gamping Km 1, Godean, Kramat, Sidoarum, Sleman. Dalam Hal ini Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari

Halaman 1 dari 41 Putusan Nomor 65/PDT/2022/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)



Setyawan, SH & Suharyoto Prastowo, SH.  
Advokat / Pengacara – Penasihat Hukum,  
Beralamat di Gadingan, Jl. Godean Km. 4  
Sleman, D.I.Yogyakarta, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2022, dan telah  
terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Sleman dengan Register Nomor 626  
/HK/SK.PDT/VII/2022/PN.Smn. pada tanggal  
11 Juli 2022, dan Surat Kuasa Khusus tanggal  
22 Juli 2022 dan telah terdaftar di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman  
dengan Register Nomor 666 /HK/  
SK.PDT/VII/2022/PN.Smn.

Selanjutnya mohon disebut sebagai  
Pembanding II semula Turut Tergugat I ;

Lawan:

**1. STEFANUS MARIA GUNAWAN**, Tempat dan tanggal lahir : Yogyakarta,  
9 Agustus 1951, Usia: 70 tahun, Pekerjaan:  
Wiraswasta, Kewarganegaraan: Indonesia,  
Alamat: Jl. Kyai Mojo TR III/91, RT 010 RW  
004 Kelurahan Tegalrejo, Kecamatan  
Tegalrejo, Kota Yogyakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada  
Agustinus Anindya, S.H., Advokat yang  
berkantor di Kantor Hukum Agustinus Anindya  
& Rekan, Jl Raya Tajem km. 2 Kenayan,  
Wedomartani, Ngemplak, Sleman,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20  
Juli 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Sleman, dibawah Nomor  
685/HK/SK.PDT/VII/2022/PN Smn tanggal 27  
Juli 2022;

Selanjutnya mohon disebut sebagai  
Terbanding I semula Penggugat I;

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 65/PDT/2022/PT YYK



**2. MARGELLINA VETTYANNA ISKANDAR,** Tempat dan tanggal lahir:

Yogyakarta, 26 April 1953, Usia 68 tahun,  
Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan:  
Indonesia, Alamat: Jl. Kyai Mojo TR III/91, RT  
010 RW 004 Kelurahan Tegalrejo, Kecamatan.  
Tegalrejo, Kota Yogyakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada  
Agustinus Anindya, S.H., Advokat yang  
berkantor di Kantor Hukum Agustinus Anindya  
& Rekan, Jl Raya Tajem km. 2 Kenayan,  
Wedomartani, Ngemplak, Sleman,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20  
Juli 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Sleman, dibawah Nomor  
685/HK/SK.PDT/VII/2022/PN Smn., tanggal 27  
Juli 2022;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II  
semula Penggugat II ;

**3. EDUARD ARDYANTO, SH.** Jenis Kelamin : Laki-laki, Kebangsaan :

Indonesia, Pekerjaan : Notaris / PPAT,  
Alamat : Sudagaran TR III / 1093-A  
Tegalrejo, Tegalrejo, Kota Yogyakarta;  
Selanjutnya mohon disebut sebagai Turut  
Terbanding semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 15 Agustus 2022, Nomor 65/PDT/2022/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Hakim tanggal 16 Agustus 2022 Nomor 65/PDT/2022/PT YYK tentang Penetapan Hari Sidang;
3. Berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., tanggal 28 Juni 2022 dan Surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;



## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding I dan Terbanding II semula Penggugat I dan Penggugat II dengan Surat Gugatannya tanggal 18 November 2021 yang diterima dan didaftarkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 22 November 2021 dalam Register Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada mulanya PENGGUGAT dan Istri PENGGUGAT, berniat menjual Satu Bangunan Ruko yang berdiri diatas sebidang tanah yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, , Nomor 5413, Luas 1210 M Semula tercatat atas nama NY. GUNAWAN VETTYANA, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : Parjo  
Selatan : Jalan Raya  
Timur : Tukiyo  
Barat : Ngadiman
2. Bahwa tujuan dijualnya sebidang tanah dan bangunan ruko tersebut yaitu untuk kepentingan berobat istri PENGGUGAT agar dapat sembuh dari sakit Stroke Berat yang dideritanya sejak tahun 2010.
3. Bahwa setelah berulang kali menyebar informasi melalui teman dan kolega, PENGGUGAT didatangi oleh TERGUGAT yang mengaku (seolah-olah) berminat untuk membeli ruko yang akan dijual PENGGUGAT. Bahwa setelah bertemu dan berkenalan, TERGUGAT menanyakan kepada PENGGUGAT “apakah benar mau menjual Ruko”, kemudian dijawab oleh PENGGUGAT “benar PENGGUGAT mau menjual ruko miliknya yang terletak di jalan godean sidoarum sleman.
4. Bahwa setelah memastikan bahwa PENGGUGAT akan menjual rukonya, kemudian TERGUGAT menanyakan mau dijual harga berapa rukonya? PENGGUGAT menjawab yakni sebesar 11 Milyar. Bahwa setelah mengetahui harga permintaan PENGGUGAT kemudian TERGUGAT menawarkan dengan harga sebesar Rp. 9.500.000.000,- (sembilan milyar lima ratus juta rupiah) kemudian disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT di harga tersebut.
5. Bahwa untuk keseriusan jual beli, sebagaimana lazimnya jual beli, PENGGUGAT meminta Uang Muka pembelian sebidang tanah dan bangunan ruko kepada TERGUGAT. Bahwa atas adanya permintaan uang muka dari PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT menyanggupinya dan memberikan uang kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu



milyar lima ratus juta rupiah) yang dihitung sebagai pembayaran tahap pertama.

6. Bahwa kemudian cara pembayaran jual beli atas sebidang tanah dan bangunan ruko tersebut disepakati secara tempo sebagai berikut :
  - Tahap Pertama telah dibayar Pada tanggal 9 Mei 2018 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
  - Tahap Kedua akan dibayar pada tanggal 9 Agustus 2018 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
  - Tahap Ketiga akan dibayar pada tanggal 9 November 2018 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)
  - Tahap Keempat akan dibayar pada tanggal 11 Februari 2019 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)
  - Tahap Kelima akan dibayar pada tanggal 9 April 2019 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)
  - Tahap Keenam akan dibayar pada tanggal 9 Mei 2019 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)
7. Bahwa ternyata, setelah ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. TERGUGAT menemui PENGGUGAT dan menyampaikan maksud kedatangannya bahwa TERGUGAT seolah-olah akan menyimpangi cara pembayaran jual beli yang diatur dalam PPJB No 2 tanggal 14 Mei 2018 dengan cara seolah-olah akan membayar sisa kekurangan pembayaran sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) secara langsung, akan tetapi TERGUGAT meminta diberi cap jempol oleh istri PENGGUGAT pada Blanko Akta Jual Beli yang belum diberi nomor dan tanggal serta belum ada isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran. Bahwa TERGUGAT juga meminta kuitansi kosong yang diberi cap jempol/tanda tangan oleh PENGGUGAT.  
Kemudian TERGUGAT berjanji akan melakukan pembayaran secara transfer rekening dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Namun janji tersebut ternyata hanyalah modus atau siasat TERGUGAT untuk memperoleh dokumen peralihan hak (Balik Nama Sertifikat Hak Milik) dari Istri PENGGUGAT kepada TERGUGAT.  
Bahwa TERGUGAT sama sekali tidak melakukan transfer sisa kekurangan pembayaran jual beli sebidang tanah dan bangunan ruko milik PENGGUGAT ke rekening PENGGUGAT sebagaimana iming-iming yang diucapkan TERGUGAT. Janji transfer tersebut ternyata hanyalah modus



atau siasat TERGUGAT mengelabui PENGGUGAT.

Bahwa PENGGUGAT berusaha meminta pembayarannya dari TERGUGAT, dan TERGUGAT masih berjanji melakukan transfer dan memberikan Bilyet Giro kepada PENGGUGAT yaitu :

- a. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GFZ 427169 Rp. 500.000.000,-
- b. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GFZ 427157 Rp. 500.000.000,-
- c. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GFZ 427158 Rp. 500.000.000,-
- d. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GFZ 427159 Rp. 500.000.000,-
- e. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GFZ 427161 Rp. 500.000.000,-
- f. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GFZ 427165 Rp. 500.000.000,-
- g. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GFZ 427154 Rp. 500.000.000,-
- h. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GFZ 427164 Rp. 500.000.000,-
- i. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No. GFZ 427156 Rp. 500.000.000,-

Namun setelah dimintakan pencairan ke Bank Penerbit Bilyet Giro, ternyata Bilyet Giro sudah kadaluarsa dan tidak ada uangnya serta tanda tangan penariknya tidak sesuai spesimen, Bilyet Kosong.

Bahwa kemudian TERGUGAT menyalahgunakan kuitansi kosong tersebut dengan isian yang dibuatnya seolah-olah PENGGUGAT telah menerima seluruh pembayaran jual beli (Lunas).

TERGUGAT Kemudian juga mempergunakan kuitansi palsu tersebut bersama dengan Blanko Akta Jual Beli yang belum diberikan Nomor dan tanggal serta isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran, kemudian blanko akta jual beli tersebut diisi dengan nomor dan tanggal yang dimundurkan (*Back date : agar seolah-olah tidak perlu Penetapan Pengampunan*) serta dibubuhi isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran supaya seolah-olah telah terjadi jual beli secara lunas. Dokumen yang isinya palsu tersebut dipergunakan untuk melakukan peralihan/balik nama SHM No. 230/Sidoarum menjadi atas nama TERGUGAT.

Bahwa adapun Blanko Akta Jual Beli kosong (tanpa nomor) tersebut diisi setelah diisi keterangan palsu menjadi Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2021 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH. Bahwa dilihat dari fisik Salinan Akta Jual Beli tersebut sangat jelas rekayasa Akta Jual Belinya yakni berupa pengetikan 2 Kali (blanko Akta Jual Beli diisi keterangan tambahan dengan isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran supaya seolah-olah telah terjadi jual beli secara lunas).



8. Bahwa TERGUGAT sejak awal sudah mempunyai niat untuk menipu (tidak membayar lunas) kepada PENGUGAT dan mengelabui PENGUGAT dalam jual beli sebidang tanah dan bangunan ruko milik PENGUGAT. Bahwa apabila PENGUGAT mengetahui niat (itikad tidak baik) dari TERGUGAT tersebut sebelum dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Cap Jempol pada Blanko Akta Jual Beli yang belum diberi tanggal dan nomor tersebut maka PENGUGAT tidak akan melakukan Jual beli dengan TERGUGAT.

Pasal 1328 KUHPdata: *“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat”*.

9. Bahwa atas dasar ketentuan hukum tersebut maka jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 230/Sidoarum tersebut dapat dibatalkan dan PENGUGAT menganggap uang yang secara nyata diterima dari TERGUGAT sebagai ganti rugi kepada PENGUGAT karena PENGUGAT harus mengeluarkan banyak biaya akibat perbuatan TERGUGAT.

10. Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung N0. 133 K / Kr / 1973 menegaskan bahwa : “ Suatu hubungan keperdataan tidak selama nya memiliki konsekwensi hubungan keperdataan, ketika suatu hukum keperdataan di landasi adanya itikad tidak baik dengan maksud dan niat ingin menipu, selain dapat di gugat secara Perdata dapat juga di jerat dengan Pidana dan ancaman penjara“.

11. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2021 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH. dibuat dengan tidak benar dan dilandasi itikad tidak baik dari pihak TERGUGAT.

Bahwa menurut Pasal 1321 KUH Perdata diatur bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan (Pasal 1321 KUH Perdata).

Pasal 1321 KUHPdata menegaskan bahwasanya tiada sepakat yang syah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata hal tersebut adalah pelanggaran terhadap syarat subyektif perjanjian yang membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada hakim.





Buku III KUHPerdara menganut asas kebebasan dalam membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*). Setiap kata sepakat (*consensus*) yang terjadi diantara para pihak (kebebasan berkontrak) akan menimbulkan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang menutup perjanjian (*pacta sunt servanda*). Oleh karena itu cacat kehendak karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian maupun perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum pada hakekatnya adalah pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak.

Cacat kehendak dari Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2021 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH juga terjadi karena adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden/undue influence*) oleh TERGUGAT dimana PENGGUGAT sedang sangat membutuhkan biaya berobat sehingga dengan mudah dikelabui oleh TERGUGAT. Cacat kehendak yang merugikan PENGGUGAT tersebut dapat menjadi salah satu alasan dibatalkannya Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2021 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH.

12. Bahwa syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua dinamakan syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian itu.

Sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek dalam perjanjian tersebut.

*Syarat Pertama*“ Sepakat mereka yang mengikatkan diri ” berarti, para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan (Pasal 1321 KUH Perdata).

*Syarat Kedua*, “kecakapan untuk membuat suatu perikatan” Pasal 1330 KUHper sudah mengatur pihak-pihak mana saja yang boleh atau dianggap cakap untuk membuat perjanjian, yakni sebagai berikut:

Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang yang belum dewasa.





2. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan (seperti cacat, gila, boros, telah dinyatakan pailit oleh pengadilan, dsb)
3. Seorang istri. (Namun, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963, seorang isteri sekarang sudah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum)

Dengan kata lain, yang cakap atau yang dibolehkan oleh hukum untuk membuat perjanjian adalah orang yang sudah dewasa, yaitu sudah berumur genap 21 tahun (Pasal 330 KUHPerdata), dan orang yang tidak sedang di bawah pengampuan.

*Syarat Ketiga* "suatu hal tertentu" maksudnya adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Setidaknya jenis barangnya itu harus ada (lihat Pasal 1333 ayat 1

*Syarat Keempat* "suatu sebab yang halal" berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Misalnya melakukan perjanjian jual beli Narkoba, atau perjanjian jual beli orang/manusia, dsb. Perjanjian semacam ini adalah dilarang dan tidak sah.

Jika sudah memenuhi ke empat syarat di atas, maka perjanjian tersebut adalah sah. Tapi, perjanjian bisa diminta dibatalkan bahkan batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat ini

13. Di dalam melakukan suatu perjanjian, bila ada pihak yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka ada konsekuensi hukum yang berlaku. Adapun konsekuensi hukum tersebut adalah :

a. Batal demi hukum

Yaitu tidak terpenuhinya syarat objektif (Pasal 1320 KUH Perdata).

• Perihal tertentu

Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan (Pasal 1332 s/d 1335 KUH Perdata: "Benda-benda itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada di kemudian hari").

• Kausa yang halal

Yang dimaksud dengan kausa bukan hubungan sebab akibat, tetapi isi atau maksud dari perjanjian (Pasal 1335 s/d 1337 KUH Perdata: "Untuk sahnya suatu perjanjian, UU mensyaratkan adanya kausa").

b. Dapat dibatalkan

Yaitu tidak terpenuhinya syarat subjektif (Pasal 1320 KUH Perdata)



- Asas Konsensualisme

Ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. 'Sepakat kedua belah pihak' merupakan asas yang esensial dari Hukum Perjanjian.

- Cakap Melakukan Perbuatan Hukum

Pasal 1329 s/d 1331 KUH Perdata: "Setiap orang adalah cakap untuk melakukan perbuatan perikatan, kecuali jika UU menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap".

Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang berada di bawah "pengampuan".

14. Bahwa selain itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. hanyalah modus penipuan (niat menguntungkan diri TERGUGAT dengan merugikan PENGUGAT) dan merupakan itikad tidak baik/dilandasi itikad tidak baik dari TERGUGAT sehingga karenanya cukup alasan PPJB tersebut dibatalkan.
15. Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2021 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH tersebut ternyata dilandasi itikad tidak baik dari TERGUGAT dan di cap jempol oleh orang/pihak yang tidak cakap hukum (dibawah pengampuan), berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diuraikan diatas maka Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2021 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH tersebut TIDAK SAH SECARA HUKUM dan telah memenuhi syarat untuk dibatalkan.
16. Bahwa dengan dibatalkannya Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2021 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH maka agar tercapai kepastian hukum dan keadaan dapat dikembalikan seperti semula sebelum dilakukan Perjanjian Jual Beli tersebut. Maka Sertifikat Hak Milik No. 230/Sidoarum pun harus dikembalikan seperti semula menjadi milik PENGUGAT.
17. Bahwa karena sampai saat ini fisik tanah dan bangunan masih berada dalam kekuasaan PENGUGAT (belum ada penyerahan fisik *Levering* kepada TERGUGAT) maka jual belinya belum selesai dan segala perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT berupa peralihan hak ataupun pembebanan hak kepada pihak lain terhadap SHM No. 230/Sidoarum tersebut menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum



18. Bahwa walaupun secara fisik tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh PENGUGAT, PENGUGAT juga dirugikan oleh TERGUGAT karena tanah dan bangunan tersebut tidak dapat dimanfaatkan dan disewakan. Apabila disewakan dalam kurun waktu sampai gugatan ini diajukan atau diputuskan maka nilainya Rp. 300.000.000,- X 5 Tahun yaitu Rp. 1.500.000.000,-. Nilai tersebut menjadi nilai kerugian yang nyata yang diderita PENGUGAT karena nilai manfaat yang seharusnya diperoleh PENGUGAT, menjadi hilang. Karenanya uang muka yang telah diterima PENGUGAT dari TERGUGAT agar ditetapkan sebagai ganti kerugian dari TERGUGAT kepada PENGUGAT.

19. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, dan didukung dengan keterangan saksi-saksi yang cukup, sehingga telah memenuhi syarat-syarat agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, dan cukup beralasan pula bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan serta merta walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi (*Uit Voerbar Bij Voorrad*) dari TERGUGAT ataupun Pihak Lain.

20. Bahwa fakta-fakta hukum tersebut diatas telah berdasarkan hukum dan cukup alasan untuk dikabulkan

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman berkenan memberikan Amar Putusan sebagai berikut:

PRIMER

1. Menerima Gugatan PENGUGAT Untuk Seluruhnya ;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah Penjual yang beritikad baik.
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. tidak sah secara hukum (Cacat Hukum).
4. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH.
5. Menyatakan Perjanjian Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2021 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH tidak sah secara hukum (Cacat Hukum).
6. Membatalkan Perjanjian Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2021 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH
7. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2021 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH yang dibuat PPAT Sri Peni Nugrohowati,



SH berikut Salinan Aktanya tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum.

8. Menyatakan segala perbuatan hukum berupa peralihan hak ataupun pembebanan hak terhadap Sertifikat Hak Milik No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, Luas 1210 M<sup>2</sup>. Oleh TERGUGAT kepada Pihak Lain batal dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum.
9. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, Luas 1210 M<sup>2</sup> kembali sebagai milik PENGUGAT.
10. Menyatakan uang yang diterima PENGUGAT dari TERGUGAT sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) merupakan hak PENGUGAT sebagai ganti kerugian yang diderita PENGUGAT.
11. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan/mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, Luas 1210 M<sup>2</sup> kepada PENGUGAT tanpa syarat apapun, apabila TERGUGAT tidak dapat menyerahkan/mengembalikan Sertifikat Hak tersebut secara sukarela kepada PENGUGAT maka ditetapkan PENGUGAT dapat memohon diterbitkan Sertifikat Hak baru atas nama PENGUGAT kepada Kantor Pertanahan yang berwenang untuk itu.
12. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi (*Uit Voerbar Bij Voorrad*) dari TERGUGAT ataupun Pihak Lain.
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

#### SUBSIDER

Mohon putusan seadil-adilnya

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat menyatakan ada perbaikan gugatan mengenai Posita dan Petitum Gugatan tertulis Akta Jual Beli No. 122/2018 ditanggali 7 Mei 2021 bahwa dalam gugatan tersebut adalah salah ketik, dan yang benar adalah 7 Mei 2018 yang tidak lain adalah Akta Jual Beli No. 122/2018 PPAT Sri Peni Nugrohowati, SH.;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tersebut, Pembanding II semula Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

#### I. DALAM KONPENSI:

1. Bahwa, Turut Tergugat I pada prinsipnya menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat dalam Perkara Perdata



No:271/Pdt.G/2021/PN.Smn. pada Pengadilan Negeri Sleman tertanggal 18 November 2021, kecuali yang secara tegas dan terang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I.

2. Bahwa, Turut Tergugat I hanya akan menanggapi dan/atau menjawab sesuai dengan kapasitasnya sebagai Turut Tergugat I, sedang terhadap posita yang lainnya Turut Tergugat I tidak perlu menanggapinya, karena hal tersebut bukan merupakan kapasitas Turut Tergugat I dan/atau posita-posita dalam surat gugatan Penggugat tersebut hanyalah merupakan pendapat pribadi Penggugat.
3. Bahwa, gugatan pembatalan perjanjian jual beli yang diajukan oleh Penggugat sebenarnya adalah masalah privat antara Penggugat dan Tergugat, yang berakibat tidak terlaksananya pembayaran jual beli terhadap satu bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah batu/ruko sebagaimana ternyata dalam SHM No. 230/Sidoarum gambar situasi tanggal 28 September 1987 No. 5413 luas 1210m<sup>2</sup> terletak di Nglarang, Sidoarum, Godean, Sleman.  
Sehingga tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat I.
4. Bahwa, sebagaimana ternyata dalam surat gugatan Penggugat pada halaman 5 dalam positanya yang menyatakan..... “Bahwa Blanko Akta Jual Beli kosong (tanpa nomor) tersebut diisi setelah keterangan palsu menjadi Akta Jual Beli No. 122/2018 ditanggali 7 Mei 2021 PPAT Sri Peni Nugrohowati, S.H. Bahwa dilihat dari fisik salinan Akta Jual Beli tersebut sangat jelas rekayasa Akta Jual Beli nya yakni berupa pengetikan dua kali (Blanko Akta Jual Beli diisi keterangan tambahan dengan isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual, dan tatacara pembayaran supaya seolah-olah telah terjadi jual beli secara lunas).” .....

Dan pada halaman 6 pada posita angka 11 yang menyatakan.....“Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas Akta Jual Beli No. 122/2018 ditanggali 7 Mei 2021 PPAT Sri Peni Nugrohowati, S.H. dibuat dengan tidak benar dan dilandasi itikad tidak baik dari pihak Tergugat.” .....

Sedang, pada halaman 7 pada posita angka 11 yang menyatakan.....“Cacat kehendak dari Akta Jual Beli No. 122/2018 ditanggali 7 Mei 2021 PPAT Sri Peni Nugrohowati, S.H. juga terjadi karena adanya penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden/undue influence) oleh Tergugat.” .....



Bahwa, sebagaimana posita-posita tersebut diatas adalah salah yang benar adalah bahwa sebagaimana dalam fakta hukumnya Penggugat dan Tergugat memang benar adanya telah datang ke kantor Turut Tergugat I selaku Notaris/PPAT untuk membuat Akta Jual Beli No. 122/2018 tanggal 7 Mei 2018 terhadap sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah batu/ruko sebagaimana ternyata dalam SHM No. 230/Sidoarum gambar situasi tanggal 28 September 1987 No. 5413 luas 1210m<sup>2</sup> terletak di Nglarang, Sidoarum, Godean, Sleman dan Turut Tergugat I selaku Notaris/PPAT telah menjalankan tugas dan kewajibannya secara professional dan sudah dengan sangat jelas dan terang dijelaskan oleh Turut Tergugat I dengan segala akibat dan konsekuensi hukumnya.

5. Bahwa, sebagaimana ternyata dalam surat gugatan Penggugat pada halaman 10 posita angka 15 dan 16 adalah **salah** yang **benar** adalah bahwa Akta Jual Beli tersebut sebagaimana fakta hukumnya dan menurut keadaan yang sebenarnya adalah Akta Jual Beli No. 122/2018 tanggalnya 7 Mei 2018.
6. Bahwa sebagaimana ternyata dalam surat gugatan Penggugat, selaku Turut Tergugat I (Notaris/PPAT) tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum karena selaku Notaris/PPAT hanya mencatat dan/atau menulis kepentingan para pihak saja yang kemudian dituangkan dalam Akta yang tentunya sudah diterangkan semua maksud, isi dan tujuannya secara hukum tentang dibuatnya suatu akta dan segala konsekwensi/akibat hukumnya.
7. Bahwa, Turut Tergugat I dengan tegas menolak posita untuk membatalkan Akta Jual Beli No. 122/2018 tertanggal 7 Mei 2018 maupun membayar kerugian materiil dan immateriil yang diajukan oleh Penggugat tersebut karena tidak sesuai dan/atau bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya dan tidak berdasarkan hukum.
8. Perlu diketahui bahwa untuk pembuatan Akta Jual Beli tersebut sebelumnya telah ditanya maksud dan tujuan kedatangannya ke kantor Notaris/PPAT NY. SRI PENI NUGROHOWATI, S.H. (Turut Tergugat I). Setelah Penggugat dan Tergugat menyampaikan maksudnya, selanjutnya masing-masing pihak menyerahkan syarat-syarat dan identitas yang diperlukan untuk dibuat Akta Jual Beli. Bahkan sebelum pihak Penggugat dan Tergugat menandatangani Akta Jual Beli tersebut masing-masing juga telah membaca dan telah juga



diterangkan oleh Turut Tergugat I, setelah paham dan mengerti barulah masing-masing pihak menandatangani akta tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata ini berkenan untuk memutuskan perkara ini yang amarnya adalah sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM KONPENSI:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tersebut, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa BENAR mulanya PENGGUGAT berencana menjual Satu Bangunan Ruko yang berdiri diatas sebidang tanah yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, Luas 1210 M2, tercatat atas nama NY. GUNAWAN VETTYANA, dengan batas-batas sebagai berikut :  
  
Utara : Parjo  
Selatan : Jalan Raya  
Timur : Tukiyo  
Barat : Ngadiman
2. Bahwa BENAR tujuan dijualnya sebidang tanah dan bangunan ruko tersebut yaitu untuk kepentingan berobat istri PENGGUGAT Karena sakit Stroke Berat yang dideritanya sejak tahun 2010. Bahwa TURUT TERGUGAT mengetahuinya selain karena sangat mengenal keluarga PENGGUGAT juga adanya Surat Penetapan Ampu/perwalian yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT.
3. Bahwa BENAR kemudian ada calon pembeli yang bertransaksi dengan PENGGUGAT yaitu TERGUGAT.
4. Bahwa transaksi tersebut kemudian dituangkan ke dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH dengan tata cara pembayaran jual beli





disepakati secara tempo sebagai berikut :

- Tahap Per-tama telah dibayar Pada tanggal 9 Mei 2018 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratusjuta rupiah).
- Tahap Kedua akan diöayar pada tanggal 9 Agustus 2018 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratusjuta rupiah).
- Tahap Ketiga akan dibayar pada tanggal 9 November 2018 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)
- Tahap Keempat akan dibayar pada tanggal 11 Februari 2019 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)
- Tahap Kelima akan dibayar pada tanggal 9 April 2019 sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)
- Tahap Keenam akan dibayar pada tanggal 9 Mei 2019 sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

5. Bahwa setelah ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH., menurut keterangan PENGUGAT yang disampaikan kepada TURUT TERGUGAT yaitu :

- TERGUGAT menemui PENGUGAT dan menyampaikan maksud kedatangannya bahwa TERGUGAT seolah-olah akan menyimpangi cara pembayaran jual beli yang diatur dalam PPJB No 2 tanggal 14 Mei 2018 dengan cara seolah-olah akan membayar sisa kekurangan pembayaran sebesar RP. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) secara langsung, akan tetapi TERGUGAT meminta diberi cap jempol oleh istri PENGUGAT pada Blanko Akta Jual Beli yang belum diberi nomor dan tanggal serta belum ada isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran.
- Bahwa TERGUGAT juga meminta kuitansi kosong yang diberi cap jempol/tanda tangan oleli PENGUGAT.
- TERGUGAT berjanii akan melakukan pembayaran secara transfer rekening dari TERGUGAT kepada PENGUGAT. Namun janji tersebut ternyata hanyalah modus atau siasat TERGUGAT untuk memperoleh dokumen peralihan hak (Balik Nama Sertifikat Hak Milik) dari Istri PENGUGAT kepada TERGUGAT.
- Bahwa TERGUGAT sama sekali tidak melakukan transfer sisa kekurangan pembayaran jual beli sebidang tanah dan bangunan ruko milik PENGUGAT ke rekening PENGUGAT sebagaimana imingiming yang diucapkan TERGUGAT. Janji transfer tersebut ternyata

Halaman 16 dari 41 Putusan Nomor 65/PDT/2022/PT YYK



hanyalah modus atau siasat TERGUGAT mengelabui PENGUGAT.

- Bahwa PENGUGAT berusaha meminta pembayarannya dari TERGUGAT, dan TERGUGAT masih berjanji melakukan transfer dan memberikan Bilyet Giro kepada PENGUGAT yaitu .

a. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No.GRZ 427169

Rp. 500.000.000,

b. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No.GRZ 427157

Rp. 500.000.000,-

c. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No.GFZ 427158

Rp. 500.000.000,-

d. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No.GFZ 427159

Rp. 500.000.000,-

e. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No.GRZ 427161

Rp. 500.000.000,-

f. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No.GFZ 427165

Rp. 500.000.000,-

g. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No.GFZ 427154

Rp. 500.000.000,-

h. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No.GFZ 427164

Rp. 500.000.000,-

i. Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia No.GFZ 427156

Rp. 500.000.000,-

Namun setelah dimintakan pencairan ke Bank Penerbit Bilyet Giro, ternyata Bilyet Giro sudah kadaluarsa dan tidak ada uangnya serta tanda tangan penariknya tidak sesuai spesimen, Bilyet Kosong.

- Bahwa kemudian TERGUGAT menyalahgunakan kuitansi kosong tersebut dengan isian yang dibuatnya seolah-olah PENGUGAT telah menerima seluruh pembayaran jual beli (Lunas).
- TERGUGAT Kemudian juga mempergunakan kuitansi palsu tersebut bersama dengan Blanko Akta Jual Beli yang belum diberikan Nomor dan tanggal serta isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara pembayaran, kemudian blanko akta jual beli tersebut diisi dengan nomor dan tanggal yang dimundurkan (Back date : agar seolah-olah tidak perlu Penetapan Pengampunan) serta dibubuhi isian tentang nama pihak-pihak, data tanah, harga jual dan tata cara



pembayaran supaya seolah-olah telah terjadi jual beli secara lunas. Dokumen yang isinya palsu (tidak benar) tersebut dipergunakan untuk melakukan peralihan/balik nama SHM No. 230/Sidoarum menjadi atas nama TERGUGAT.

6. Bahwa BENAR, setelah TURUT TERGUGAT membaca dan mencermati copy Salinan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH. Yang diberikan PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT, Akta tersebut ditanggali 7 Mei 2018.
7. Bahwa sepengetahuan TURUT TERGUGAT, tanggal 7 Mei 2018 keadaan Istri PENGUGAT berada dibawah PENGAMPUAN Yang ditetapkan 01eh Pengadilan Negeri Yowakarta dan seharusnya Akta Jual Beli tersebut ditanda tangani Oleh PENGAMPU bukan ditandatangani ataupun capjempol Istri PENGUGAT karena istri PENGUGAT adalah orang tidak cakap hukum.
8. Bahwa menurut TURUT TERGUGAT, Akta dual Beli Nomor 122/2018PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH. merupakan Akta Yang tidak sahsecara hukum karena dibuat dan di bubuhi Cap Jempol oleh orang tidak cakap hukum (dibawah pengampuan).
9. Bahwa mengenai pembayaran dengan Bilyet Giro yang ternyata kosong dan kadaluarsa, karena hal itu diniatkan oleh TERGUGAT, menurut TURUT TERGUGAT, TERGUGAT telah ada niat menipu sejak awai transaksi dan modus itu lazim dipergunakan oleh " MAFIA TANAH " pada umumnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman berkenan memberikan amar Putusan yang memberikan rasa keadilan;

Membaca :

1. Relas Pemberitahuan Putusan Kepada Tergugat Nomor 271/Pdt.G/2021/PN.Smn, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman, pada tanggal 29 Juni 2022;
2. Relas Pemberitahuan Putusan Kepada Turut Tergugat II Nomor 271/Pdt.G/2021/PN.Smn, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman, pada tanggal 12 Juli 2022;
3. Akta Permohonan Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn, tanggal 11 Juli 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat / Kuasanya menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman dan

Halaman 18 dari 41 Putusan Nomor 65/PDT/2022/PT YYK



- Turut Tergugat I / Kuasanya menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman;
4. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Termohon Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding I / Penggugat I, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 21 Juli 2022 ;
  5. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Termohon Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, kepada Terbanding II / Penggugat, pada tanggal 21 Juli 2022 ;
  6. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Termohon Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman, kepada Turut Terbanding/Kuasanya, pada tanggal 13 Juli 2022 ;
  7. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Termohon Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta, kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II, pada tanggal 21 Juli 2022 ;
  8. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Termohon Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, kepada Terbanding I / Penggugat, pada tanggal 21 Juli 2022 ;
  9. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Termohon Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, kepada Terbanding II / Penggugat pada tanggal 21 Juli 2022 ;
  10. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Termohon Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta, kepada Terbanding III / Tergugat/Kuasanya pada tanggal 20 Juli 2022 ;
  11. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Termohon Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta, kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II, pada tanggal 21 Juli 2022 ;
  12. Akta Penyerahan Memori Banding (Diajukan Oleh Kuasa Pemohon Banding) Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 18 Juni 2022;



13. Memori Banding dari Pembanding tanggal 16 Juli 2022, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 18 Juli 2022;
14. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding I/Penggugat I, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 27 Juli 2022;
15. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding II/Penggugat II, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 27 Juli 2022;
16. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Kuasa Terbanding I, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 20 Juli 2022;
17. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 27 Juli 2022;
18. Akta Tanda terima Memori Banding (Diajukan oleh Kuasa Pembanding II / Turut Tergugat I Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 20 Juli 2022;
19. Memori Banding dari Pembanding tanggal 19 Juli 2022, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 20 Juli 2022;
20. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding I, oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 27 Juli 2022;
21. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding II, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 27 Juli 2022;
22. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Kuasa Terbanding III, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 27 Juli 2022;
23. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 27 Juli 2022;
24. Akta Penyerahan Kontra Memori Banding (Diajukan Oleh Kuasa Turut Terbanding I / Turut Tergugat I Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 27 Juli 2022;



25. Kontra Memori Banding dari Pembanding tanggal 26 Juli 2022, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 27 Juli 2022;
26. Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta., kepada Kuasa Pembanding, pada tanggal 2 Agustus 2022;
27. Delegasi kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta, Nomor W13.U2/3152/HK.02/VII/2022, tanggal 28 Juli 2022 perihal Mohon Bantuan Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN.Smn kepada Terbanding I;
28. Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PNSmn.kepada Terbanding II/Penggugat II, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 3 Agustus 2022;
29. Delegasi kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta, Nomor W13.U2/3217/HK.02/VIII/2022, tanggal 3 Agustus 2022 perihal Mohon Bantuan Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN.Smn kepada Kuasa Pembanding;
30. Akta Penyerahan Kontra Memori Banding (Diajukan Oleh Kuasa Para Terbanding/Para Penggugat,Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn.,yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 2 Agustus 2022;
31. Kontra Memori Banding dari Pembanding tanggal 1 Agustus 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 2 Agustus 2022;
32. Delegasi kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta, Nomor W13.U2/3245/HK.02/VIII/2022, tanggal 4 Agustus 2022 perihal Mohon Bantuan Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN.Smn kepada Turut Terugat II/Turut Terbanding II;
33. Relas Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 271 /Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Kuasa Turut Terbanding I, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman., pada tanggal 3 Agustus 2022;
34. Akta Tanda terima Kontra Memori banding (Diajukan Oleh Kuasa Terbanding III/Tergugat) Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, pada tanggal 4 Agustus 2022;
35. Kontra Memori Banding Terhadap Memori Banding atas Putusan Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., tanggal 3 Agustus 2022, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 4 Agustus 2022;



36. Relas Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Pembanding I/Kuasanya oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman, pada tanggal 4 Agustus 2022;
37. Relas Pemberitahuan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Para Terbanding I/Kuasanya oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman, pada tanggal 4 Agustus 2022;
38. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Kuasa Pembanding, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada tanggal 20 Juli 2022;
39. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding I/Penggugat I, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada tanggal 21 Juli 2022;
40. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding II/Penggugat, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada tanggal 21 Juli 2022;
41. Relas Pemberitahuan Membaca Berkas Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Kuasa Turut Terbanding, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 13 Juli 2022;
42. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 21 Juli 2022;
43. Relas Pemberitahuan Membaca Berkas Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Kuasa Pembanding, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman, pada tanggal 13 Juli 2022;
44. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding I/Penggugat, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada tanggal 21 Juli 2022;
45. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding II/Penggugat, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada tanggal 21 Juli 2022;
46. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding III/Kuasa Tergugat, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada tanggal 21 Juli 2022;
47. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Turut Terbanding II/Turut





Tergugat II, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada tanggal 21 Juli 2022;

48. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding I/Penggugat I, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 27 Juli 2022;
49. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding II/Penggugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 27 Juli 2022;
50. Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Kuasa Pembanding oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 8 Agustus 2022;
51. Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding I/Penggugat I oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 3 Agustus 2022;
52. Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Terbanding II/Penggugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 3 Agustus 2022;
53. Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn., kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 3 Agustus 2022;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat dan Pembanding II semula Turut Tergugat I 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 Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat mengemukakan dalil-dalil keberatan Pembanding secara keseluruhan adalah sebagai berikut :



ADAPUN ALASAN-ALASAN PEMBANDING MENGAJUKAN MEMORI BANDING INI ADALAH SEBAGAI BERIKUT :

1. Gugatan Para Penggugat adalah *ERROR IN PERSONA* :
  - a. Bahwa di dalam Gugatan Para Penggugat ditulis alamat Tergugat adalah Nglarang, RT. 02, RW. 010, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman. Sedangkan pada saat perkara *a quo* didaftarkan sampai dengan pembacaan putusan, Tergugat sedang menjalani hukuman di dalam Lembaga Pemasyarakatan Perempuan di Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta dan baru dibebaskan pada tanggal 04 Juli 2022.
  - b. Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku untuk menentukan alamat pihak yang bersangkutan langsung (prinsipal) di dalam suatu gugatan harus berdasarkan pada alamat dimana prinsipal saat itu berada, dan bukan berdasarkan alamat pada kartu identitas prinsipal.
  - c. Bahwa akibat dari kesalahan tempat tinggal atau domisili Tergugat dalam gugatan tersebut menyebabkan Tergugat tidak pernah menerima Relas Panggilan Sidang, sehingga Tergugat tidak dapat melakukan upaya perlawanan hukum dan dianggap telah sepakat dengan isi gugatan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Sleman.
2. Bahwa Pengadilan Negeri Sleman telah melakukan kesalahan prosedur pemeriksaan perkara *a quo* dimana Relas Panggilan Sidang Tergugat yang seharusnya diterima langsung oleh Tergugat atau dititipkan melalui kantor kelurahan keberadaan Tergugat, akan tetapi hanya dititipkan kepada anak Tergugat yang masih dibawah umur yang pada saat itu berada di rumah Tergugat.
  - Hal ini sangat bertentangan dengan Pasal 390 ayat (1) HIR, yaitu : “ Surat pemanggilan harus disampaikan kepada pihak yang bersangkutan secara pribadi (in person) di tempat tinggal atau domisili, dan bila tidak ditemui maka penyampaian melalui kepala desa/lurah atau yang dipersamakan dengan itu untuk diteruskan kepada yang bersangkutan. ”
3. Bahwa terdapat kekeliruan pertimbangan hukum Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Sleman, karena telah mengesampingkan fakta dalam persidangan sebagai berikut :
  - a. Bahwa Para Penggugat yang didampingi oleh anak-anak Para Penggugat beserta Tergugat datang ke kantor Turut Tergugat I selaku

Halaman 24 dari 41 Putusan Nomor 65/PDT/2022/PT YYK



Notaris/PPAT dengan tujuan membuat Akta Jual Beli No. 122/2018, tertanggal 07 Mei 2018 dengan terlebih dahulu diterangkan oleh Turut Tergugat I segala akibat dan konsekuensi hukumnya.

- b. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah membaca dan diterangkan oleh Turut Tergugat I kemudian setelah paham dan mengerti Para Penggugat dan Tergugat menandatangani Akta Jual Beli tersebut.
- c. Bahwa apabila Tergugat belum membayar kekurangan atas jual beli tanah obyek sengketa sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) kepada Para Penggugat, mengapa Para Penggugat tidak memblokir obyek sengketa di Kantor Pertanahan Sleman, serta mengapa setelah waktu berjalan selama kurang lebih 4 tahun Para Penggugat melakukan upaya hukum terhadap Tergugat. Dengan demikian Para Penggugat merupakan Penjual Tidak Beritikad Baik.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Pembanding memohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan :

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding Pembanding.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 271/Pdt.G/2021/PN.Smn
3. Membebaskan biaya perkara terhadap Para Terbanding.

**MENGADILI SENDIRI :**

1. Menerima dan mengabulkan Memori Banding untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah secara hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 230/Sidoarum, yang terletak di Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta, antara Para Penggugat/Para Terbanding selaku penjual dengan Tergugat/Pembanding selaku Pembeli.
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli No. 122/2018, tertanggal 07 Mei 2018 yang diterbitkan oleh PPAT Sri Peny Nugrohowati, SH.
4. Menghukum kepada Para Penggugat/Para Terbanding untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Tergugat/Pembanding dalam keadaan baik, serta bebas dari segala bentuk beban hukum apapun yang melekat di atasnya, apabila perlu dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Demikian memori banding ini, kami menyampaikan terima kasih.

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat, Terbanding I dan Terbanding II semula Penggugat I dan Penggugat II



mengajukan Kontra Memori banding sebagai berikut :

MEMORI BANDING PEMBANDING I/TERGUGAT (HALIMATUS SA'DIYAH).

Bahwa setelah membaca dan mencermati Memori Banding dari PEMBANDING I/TERGUGAT, alasan-alasan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING I/TERGUGAT ada 3 (tiga) hal pokok yaitu :

1. Gugatan Para Penggugat Error In Persona
2. Pengadilan Negeri Sleman telah melakukan kesalahan prosedur panggilan.
3. Terdapat Kekeliruan Pertimbangan Hukum.

Menimbang, bahwa TERBANDING/ PENGGUGAT setelah membaca dan mencermati secara seksama Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/PN.Smn Putusan tersebut telah diputuskan secara lengkap terhadap dalil-dalil dan dasar hukumnya.

Bahwa dalil Gugatan TERBANDING/PENGGUGAT yang pada pokoknya mengenai Pembatalan Jual Beli sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. dan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH telah diuji di muka persidangan dengan ketentuan hukum yang mengatur Syarat Sahnya Perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Bukti-Bukti yang cukup dan otentik yang diajukan oleh TERBANDING/PENGGUGAT di muka persidangan.

Bahwa latar belakang lahirnya PPJB dan AJB tersebut, setelah diuji dimuka persidangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dicocokkan dengan Bukti-Bukti yang diajukan dimuka persidangan telah diperoleh kesimpulan bahwa Jual Beli sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. dan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH, TIDAK MEMENUHI SYARAT SAHnya Perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata. Bahwa tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian karena Jual beli tersebut dilandasi Itikad Tidak Baik dari PEMBANDING I/TERGUGAT dan PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I, selain itu Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH juga dibuat oleh Orang Yang Tidak Cakap Hukum.

Bahwa mengenai alasan Patutnya Pemanggilan sebagai dasar alasan Gugatan *Error In Persona* sangat tidak relevan sebagai Alasan yang



diajukan PEMBANDING I/TERGUGAT karena senyatanya Berkas Pemanggilan kepada PEMBANDING I/TERGUGAT telah diperiksa dimuka persidangan dan telah memenuhi syarat sah dan patutnya pemanggilan.

Bahwa telah benar pula alamat tempat tinggal PEMBANDING I/TERGUGAT adalah Nglarang RT 02 RW 010 Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman. Persis seperti yang dicantumkan PEMBANDING I/TERGUGAT dalam Memori Bandingnya. Dan tidak ada bukti yang ditemukan di muka persidangan PEMBANDING I/TERGUGAT beralamat selain yang disebutkan TERBANDING/PENGGUGAT dalam Gugatan.

Bahwa PEMBANDING I /TERGUGAT telah mengetahui adanya Gugatan dari TERBANDING /PENGGUGAT akan tetapi PEMBANDING I / TERGUGAT mengabaikan (menyepelkan) dan melepaskan hak-haknya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Pengadilan Negeri Sleman.

Dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 271/Pdt.G/2021/PN.Smn telah Benar (tidak *Error In Persona*) dan telah Berdasarkan Hukum, sehingga alasan banding kesatu yang diajukan PEMBANDING I/ TERGUGAT haruslah ditolak atau tidak dapat diterima.

Bahwa mengenai alasan kedua yang diajukan oleh PEMBANDING I/ TERGUGAT, yaitu tentang Pemanggilan secara Patut. Bahwa telah diperiksa dimuka persidangan terhadap bukti-bukti Pemanggilan kepada PEMBANDING I/ TERGUGAT dan ternyata Pemanggilan tersebut telah memenuhi Ketentuan Pasal 390 Ayat (1) KUH Perdata yang pada pokoknya "Surat Pemanggilan harus disampaikan kepada pihak yang bersangkutan secara pribadi (in person) di tempat tinggal atau domisili, dan bila tidak ditemui maka penyampaian melalui kepada desa/lurah atau yang dipersamakan dengan itu untuk diteruskan kepada yang bersangkutan.

Bahwa senyatanya pemanggilan yang dilakukan Pengadilan Negeri Sleman telah tertuju pada tempat tinggal PEMBANDING I/ TERGUGAT dan bertemu dengan keluarganya, namun diperoleh keterangan dari keluarganya bahwa PEMBANDING I/ TERGUGAT sedang bepergian sehingga oleh Pengadilan Negeri Sleman penyampaian Panggilan dilakukan melalui Kepala Desa Sidoarum.

Bahwa karena alasan banding yang disampaikan oleh PEMBANDING tersebut tidak benar maka sepatutnya alasan banding tersebut ditolak atau tidak diterima dan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor



271/Pdt.G/2021/PN.Smn patutlah dikuatkan kembali oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta.

Bahwa mengenai alasan Ketiga yang diajukan oleh PEMBANDING / TERGUGAT yang menyatakan “ *TERBANDING / PENGGUGAT dan anak-anaknya datang ke kantor PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I untuk membuat Akta Jual Beli No. 122/2018 tertanggal 7 Mei 2018* ” adalah Kebohongan Yang Nyata.

Bahwa terbukti di muka persidangan Akta Jual Beli No. 122/2018 tertanggal 7 Mei 2018 dibubuhi Cap Jempol di atas tulisan nama GUNAWAN VETTYANNA yang mana yang bersangkutan dalam kondisi Stroke Berat (berbaring di ranjang), Tidak Bisa diajak Komunikasi dan Dibawah Pengampuan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta. Sehingga sangat tidak logis GUNAWAN VETTYANNA hadir di kantor Notaris untuk membuat Akta Jual Beli No. 122/2018 tertanggal 7 Mei 2018.

Bahwa tidak benar pula PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I membacakan dan menerangkan isi Akta Jual Beli No. 122/2018 tertanggal 7 Mei 2018. Bahwa PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I mengetahui MARGELLINA VETTYANNA ISKANDAR (GUNAWAN VETTYANA) dalam kondisi Stroke Berat (berbaring di ranjang), Tidak Bisa diajak Komunikasi dan Dibawah Pengampuan tetapi tetap membuat Akta Jual Beli No. 122/2018 ditanggal 7 Mei 2018 agar memuluskan kejahatan PEMBANDING I/TERGUGAT mengambil dan mengalihkan nama Sertifikat Hak atas tanah milik TERBANDING/PENGGUGAT. Dengan demikian telah jelas Akta Jual Beli No. 122/2018 tertanggal 7 Mei 2018 dilandasi Itikad tidak baik dari PEMBANDING I/ TERGUGAT dan PEMBANDING II/ TURUT TERGUGAT I yang disinyalir merupakan jaringan “MAFIA TANAH”.

Bahwa terkait alasan TERBANDING/ PENGGUGAT tidak melakukan blokir dan disebut sebagai Penjual Beritikad tidak baik adalah Pernyataan Yang Aneh dan tidak logis. Bahwa atas kejahatan PEMBANDING I/TERGUGAT dan PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I telah dibuat Laporan Kepolisian di Kepolisian Daerah (POLDA) DIY, bahwa karena prosesnya berjalan lama maka TERBANDING/PENGGUGAT berinisiatif menempuh Jalur Perdata untuk memulihkan hak-haknya. Dan senyatanya TERBANDING / PENGGUGAT dapat membuktikan seluruh dalil-dalilnya berdasarkan Bukti yang cukup dan sah serta dikabulkan. Bahwa terbukti pula itikad buruk PEMBANDING I/TERGUGAT dan PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I dalam Jual beli dengan TERBANDING/PENGGUGAT sehingga Jual Beli



yang dilakukan sebagai “modus kejahatan” telah memenuhi syarat untuk dibatalkan dan Objek Sengketa dikembalikan kepada TERBANDING/ PENGGUGAT.

Bahwa dengan demikian alasan banding PEMBANDING I/TERGUGAT tidak berdasarkan hukum dan layak untuk di tolak, selanjutnya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 271/Pdt.G/2021/PN.Smn patutlah dikuatkan kembali oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta.

MEMORI BANDING PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I  
(SRI PENY NUGROHOWATI, SH.).

Bahwa setelah membaca dan mencermati Memori Banding dari PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I, alasan-alasan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I ada 4 (empat) hal pokok yaitu :

1. Gugatan Para Penggugat Kurang Materi Hukumnya.
2. Gugatan Para Penggugat Salah Batas
3. Putusan No. 271/Pdt.G/2021/PN.Smn Berat Sebelah
4. Pertimbangan Hukum Putusan No. 271/Pdt.G/2021/PN.Smn Cacat Formil

Bahwa TERBANDING/PENGGUGAT setelah membaca dan mencermati secara seksama Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 271/Pdt.G/2021/PN.Smn, Putusan tersebut telah diputuskan secara lengkap terhadap dalil-dalil dan dasar hukumnya (tidak cacat formil).

Bahwa dalil Gugatan TERBANDING/ PENGGUGAT yang pada pokoknya mengenai Pembatalan Jual Beli sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. dan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH telah diuji di muka persidangan dengan ketentuan hukum yang mengatur Syarat Sahnya Perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Bukti-Bukti yang cukup dan otentik yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT di muka persidangan.

Bahwa latar belakang lahirnya PPJB dan AJB tersebut, setelah diuji dimuka persidangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dicocokkan dengan Bukti-Bukti yang diajukan dimuka persidangan telah diperoleh kesimpulan bahwa Jual Beli sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. dan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH, TIDAK MEMENUHI SYARAT SAHnya Perjanjian





sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata. Bahwa tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian karena Jual beli tersebut dilandasi Itikad Tidak Baik dari PEMBANDING I dan PEMBANDING II, selain itu Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTangali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH juga dibuat oleh Orang Yang Tidak Cakap Hukum.

Bahwa mengenai alasan banding yang pertama yaitu tentang kurang materi hukumnya akan TERBANDING/PENGGUGATanggapi sebagai berikut :

- Tentang Kurang Pihak, tidak menjadikan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai Pihak bukanlah alasan yang relevan untuk batalnya jual beli antara Pihak TERBANDING/ PENGGUGAT dengan Pihak PEMBANDING/ TERGUGAT karena sifatnya Kantor Pertanahan hanya sebagai pencatat administrasi.

Bahwa tidak dimasukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tidak menyebabkan Gugatan Kurang Pihak, bahwa atas tindakan Kantor Pertanahan merupakan suatu produk tata usaha Negara yang bukan merupakan objek sengketa di Pengadilan Negeri Sleman akan tetapi di Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta.

Bahwa justru dimasukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman akan mengaburkan materi Gugatan TERBANDING/PENGGUGAT karena Kantor Pertanahan Bukan Pihak dalam Jual beli antara Pihak TERBANDING/ PENGGUGAT dengan Pihak PEMBANDING I/ TERGUGAT.

Bahwa dengan demikian alasan banding PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I tidak berdasarkan hukum dan layak untuk di tolak, selanjutnya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 271/Pdt.G/2021/PN.Smn patutlah dikuatkan kembali oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta.

Bahwa terhadap alasan PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I yang menyatakan Pihak Bank tidak dilibatkan sebagai Pihak karena SHM No. 230/Sidoarum telah menjadi jaminan di Bank. Bahwa di bank apa sampai saat ini tidak terinformasi kepada TERBANDING/PENGGUGAT, tidak juga disebutkan dalam sanggahan ataupun eksepsi dan tidak dibuktikan oleh PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I di muka persidangan karenanya dalil “ SHM No. 230/Sidoarum telah menjadi jaminan di Bank “ Bukanlah Fakta Hukum yang diperoleh di persidangan



dan hanyalah narasi kebohongan yang dibuat PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I dalam Memori Bandingnya.

Bahwa uraian dalil PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I yang menyatakan “ SHM No. 230/Sidoarum telah menjadi jaminan di Bank ” ternyata tidak sinkron dengan Memori Banding PEMBANDING I/TERGUGAT yang mana dalam Memori Banding tersebut PEMBANDING I/TERGUGAT meminta Objek Sengketa diserahkan kepada PEMBANDING I/TERGUGAT. (Vide : Petitum Memori Banding Halimatus Sa'diyah)

Bahwa selain itu selama masa persidangan yang berlangsung dari Bulan Oktober 2021 hingga Bulan Juni 2022 senyatanya tidak ada intervensi Gugatan dari Bank yang dimaksud oleh PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I. dengan demikian dalil tersebut hanyalah dalil kebohongan.

Bahwa dengan demikian alasan banding PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I tidak berdasarkan hukum dan layak untuk di tolak, selanjutnya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 271/Pdt.G/2021/PN.Smn patutlah dikuatkan kembali oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta

Bahwa tidak benar dalil TERBANDING/ PENGUGAT salah menunjukkan batas-batas Objek Sengketa dan suatu kebohongan apabila PEMBANDING II/ TURUT TERGUGAT I menyatakan keberatan di lokasi Pemeriksaan Setempat. Bahwa TERBANDING/ PENGUGAT telah dapat menunjukkan batas-batas dengan benar sesuai dengan yang disampaikan dalam Gugatan. Bahwa objek sengketa juga telah benar merupakan tanah dan bangunan yang dimaksud dalam SHM No. 230/Sidoarum sehingga tidak ada alasan dalil PEMBANDING II/ TURUT TERGUGAT I untuk diterima.

Mengenai SHM asli jelas telah didalilkan dikuasai oleh PEMBANDING I/ TERGUGAT namun PEMBANDING I/ TERGUGAT tidak menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil dengan patut dan sah. Hal ini sinkron dengan Memori Banding PEMBANDING I/ TERGUGAT yang mana dalam Memori Banding tersebut PEMBANDING I/TERGUGAT meminta Objek Sengketa diserahkan kepada PEMBANDING I/TERGUGAT. (Vide : Petitum Memori Banding Halimatus Sa'diyah).

Bahwa tidak benar alasan banding kedua yang diajukan PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I. Bahwa TERBANDING/



PENGGUGAT telah dapat menunjukkan batas-batas dengan benar sesuai dengan yang disampaikan dalam Gugatan. Bahwa objek sengketa juga telah benar merupakan tanah dan bangunan yang dimaksud dalam SHM No. 230/Sidoarum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli berupa Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. dan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH sehingga tidak ada alasan dalil PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I untuk diterima

Bahwa tidak benar alasan banding ketiga dan keempat yang diajukan PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 271/Pdt.G/2021/PN.Smn telah berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup sehingga tidak cacat formil ataupun berat sebelah.

Bahwa selama proses persidangan, pemanggilan kepada Para Pihak telah dilakukan dengan sah dan patut, bahwa Para Pihak juga diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan dalil-dalilnya , bahwa Para Pihak diberikan kesempatan seluas-luasnya untuk membuktikan dalil-dalilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku dengan bukti surat, saksi ataupun bukti lain yang dikehendaki Para Pihak. Bahwa tidak ada keberata-keberatan apapun yang disampaikan PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I di muka persidangan.

Bahwa senyatanya pula terhadap Gugatan yang diajukan TERBANDING/PENGGUGAT oleh PEMBANDING II / TURUT TERGUGAT I tidak diajukan EKSEPSI dan tidak dibuktikan Eksepsinya sehingga tidak ada alasan lagi memori banding PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT yang menyatakan “ *Putusan Pengadilan Negeri Sleman cacat Formil* ” untuk diterima.

Bahwa Pertimbangan Hukum yang memenangkan dalil TERBANDING/ PENGGUGAT bukan berarti Majelis Hakim berat sebelah atau berpihak tapi senyatanya pertimbangan hukum Majelis Hakim telah lengkap dan cukup berdasarkan dalil, fakta hukum dan bukti-bukti sah yang disampaikan oleh TERBANDING / PENGGUGAT di muka persidangan.

Bahwa Bukti P.1 s/d Bukti P.26 adalah bukti yang sah dan cukup membuktikan dalil-dalil yang disampaikan oleh TERBANDING / TERGUGAT di muka Persidangan.



Bahwa dari Bukti P.6 dan Bukti P.7, telah jelas dan terang bahwa Pihak dalam Jual Beli tanah dan bangunan yang terurai dalam SHM No. 230/Sidoarum, sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli berupa Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. dan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH adalah TERBANDING / PENGGUGAT dan PEMBANDING I /TERGUGAT sehingga Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 271/Pdt.G/2021/PN.Smn telah sah, tidak cacat formil dan patut untuk dikuatkan kembali.

Bahwa dari Bukti P.4, Bukti P.5 dan Bukti P.26, telah jelas Terbukti GUNAWAN VETYYANA alias MARGELLINA VETYYANNA ISKANDAR sakit stroke berat, tidak dapat berkomunikasi dan telah ditetapkan berada dalam Pengampuan (Tidak Cakap Hukum). Berada dalam Pengampuan sejak 2014, dan diketahui oleh PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I sebagaimana Bukti TT.1.7 yang diajukannya. Namun PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I justru dengan Itikad Tidak Baik membuat Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH. untuk memuluskan kejahatan PEMBANDING I/TERGUGAT.

Bahwa sebagaimana Bukti P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13, P.14, P.15, P.16, P.17, P.18, P.19, P.20, P.21, P.22, P.23, P.24, dan P.25., telah terbukti Jual Beli tanah dan bangunan (SHM No. 230/Sidoarum) sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli berupa Akta Notaris No. 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. dan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH hanyalah Motif (Modus) kejahatan yang dilakukan PEMBANDING I/TERGUGAT untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum dengan merugikan TERBANDING/PENGGUGAT. Pembelian tersebut terwujud sebagai modus kejahatan karena terbukti tidak ada pembayaran dari PEMBANDING I/TERGUGAT.

Bahwa kejahatan tersebut secara sadar dan isyaf dilakukan PEMBANDING I/TERGUGAT bersama-sama dengan PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I, sehingga telah cukup alasan hukum Jual Beli antara TERBANDING / PENGGUGAT dengan PEMBANDING I/TERGUGAT diBATALKAN.

Bahwa sedangkan dari Bukti-bukti TT.1.1 s/d Bukti TT.1.11 yang disampaikan oleh PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I tidak cukup



untuk mematahkan atau membuktikan sebaliknya dalil dan bukti-bukti yang disampaikan oleh TERBANDING/PENGUGAT.

Bahwa dengan demikian alasan banding PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I tidak berdasarkan hukum dan layak untuk di tolak, selanjutnya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 271/Pdt.G/2021/PN.Smn patutlah dikuatkan kembali oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas TERBANDING/PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara ini berkenan memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

#### PRIMER

1. Menerima Kontra Memori Banding TERBANDING/ PENGUGAT Untuk Seluruhnya ;
2. Menolak atau Menyatakan Tidak Dapat Diterima Permohonan Banding yang diajukan PEMBANDING I/ TERGUGAT dan PEMBANDING II/ TURUT TERGUGAT I.
3. Menolak atau Menyatakan Tidak Dapat Diterima Memori Banding yang diajukan PEMBANDING I/TERGUGAT dan PEMBANDING II / TURUT TERGUGAT I seluruhnya.
4. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/PN.Smn tertanggal 28 Juni 2022.
5. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 271/Pdt.G/2021/PN.Smn tertanggal 28 Juni 2022 dan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet ataupun Kasasi (*Uit Voerbar Bij Voorrad*) dari PEMBANDING I/TERGUGAT dan PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I ataupun Pihak Lain.
6. Menghukum PEMBANDING I/TERGUGAT dan PEMBANDING II/TURUT TERGUGAT I untuk membayar biaya perkara.

#### SUBSIDER

Mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Turut Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, Pembanding II menyatakan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding sudah berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang sebenarnya baik secara formil maupun materiil sebagaimana ternyata dan/atau terungkap dalam persidangan.



2. Bahwa, Pembanding II menyatakan sependapat terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pemohon Banding yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 11 Juli 2022 .
3. Bahwa, Pembanding II tetap keberatan dan menolak putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman dalam Perkara Perdata No. : 271/Pdt.G/2021/PN.Smn tanggal 28 Juni 2022
4. Bahwa, Pembanding II tetap menolak putusan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata No. : 271/Pdt.G/2021/PN.Smn tersebut, karena baik putusan maupun pertimbangan hukumnya, ada unsur kelalaian dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, dan tidak sesuai menurut kebenaran yuridis yang sebenarnya.

Bahwa, sebagai alasan/dasar Pembanding II sependapat atas Memori Banding dari Pembanding tersebut, secara rinci terurai di bawah ini :

1. Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor 271/Pdt.G/2021/PN.Smn Pengadilan Negeri Sleman, tidak tepat dan tidak benar bahkan melebihi apa yang tidak diminta oleh Terbanding semula Penggugat, karena penerapan hukumnya tidak benar dan tidak tepat serta sudah melanggar hukum dan ada kelalaian dan tidak memenuhi syarat-syarat hukum.
2. Bahwa, terhadap Memori Banding dalam Pokok Perkara tentang gugatan pembatalan perjanjian jual beli terhadap obyek sengketa yang tidak sah adalah tidak benar yang benar adalah bahwa semua pertimbangan hukum Majelis Hakim adalah tidak terperinci/dirinci dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan dalam pertimbangan hukumnya dan dalam amar putusannya ditemukan unsur kelalaian.
3. Bahwa, terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat pada halaman 2 point angka 1 huruf a,b,dan c adalah benar adanya, tidak lain daripada yang sebenarnya. Namun Terbanding semula Penggugat pura – pura tidak tahu dan/ atau tidak mau tahu, hal tersebut juga terbukti sebagaimana ternyata dalam surat gugatan Terbanding/ Penggugat yang sengaja tidak melengkapi subyek hukum ( Pihak Kantor BPN dan Pihak Bank ) dan obyek hukum ( SHM asli tidak dapat ditunjukkan dalam



persidangan), tetapi mengapa oleh Judex Factie pemeriksa perkara perdata tersebut, semua petitum dikabulkan .....?

Padahal sangat jelas dan terang dalam posita kurang subyek hukum maupun obyek hukum, ini ada apanya.....?

4. Bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat pada halaman 2 dan 3 point angka 2 adalah benar adanya, tidak lain daripada yang sebenarnya, Terbanding semula Penggugat sebenarnya tahu bahwa Pembanding semula Tergugat sedang berada ( Berdomisili ) di Lembaga Pemasyarakatan Perempuan Wonosari, namun alamat Relas/Panggilan siding tetap dialamatkan ke rumah Tergugat/ Pembanding agar supaya Tergugat/Pembanding tidak bisa datang/hadir di persidangan, dan apabila tidak menyuruh dan/atau mengirimkan wakilnya yang sah pada persidangan maka dianggap mengakui semua gugatan dalam posita maupun petitum  
(modusnya Terbanding/Penggugat)  
Bahwa hal tersebut terbukti sebagaimana ternyata dalam pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata Nomor 271/Pdt.G/2021/PN.Smn tanggal 28 Juni 2022
5. Bahwa, terhadap Memori Banding pada halaman 3 point 3 huruf a,b,dan c adalah benar tidak lain daripada yang sebenarnya. Bahwa terhadap hal tersebut diatas para pihak Penjual dan Pembeli dan juga Pengampu (Penggugat/ Terbanding) juga ikut menandatangani dan/atau ikut membubuhkan ibu jari tangannya pada minuta jual beli dan juga pada Akta Jual Beli, serta disaksikan oleh anak – anak dari Penjual/ Pengampu/Terbanding/Penggugat. (fide : bukti surat T.T. I. 8 , 9, dan 10 )
6. Bahwa, semua alasan Memori Banding yang diajukan Pemohon Banding diatas baik pertimbangan maupun alasan-alasannya adalah sudah berdasarkan alasan yang nyata dan benar tidak lain daripada yang sebenarnya.
7. Bahwa, Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding sudah memuat dan/atau sudah ditemukan adanya unsur-unsur kelalaian dan/atau pelanggaran hukum oleh Majelis Hakim pemeriksa Perkara Perdata Nomor 271/Pdt.G/2021/PN.Smn baik dalam





putusan maupun dalam semua pertimbangan hukumnya.

8. Bahwa, karena alasan-alasan dalam Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding sudah memuat adanya unsur kelalaian dan/atau pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara tersebut, sehingga Memori Banding yang demikian dapat dibenarkan dalam tingkat banding.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat I sekarang sebagai Pembanding II mohon kepada Yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta untuk berkenan memutus perkara ini, yang amarnya adalah sebagai berikut :

#### MENGADILI:

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya.
2. Menolak putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/ PN.Smn., tanggal 28 Juni 2022 yang dimohonkan banding tersebut.

#### DAN MENGADILI SENDIRI :

##### I. PRIMAIR

##### DALAM POKOK PERKARA

- 1) Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding untuk seluruhnya.
- 2) Menerima permohonan banding dari Pemohon Banding.
- 3) Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor:271/Pdt.G/2021/PN.Smn. tanggal 28 Juni 2022.
- 4) Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

##### II. SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 28 Juni 2022, Nomor 271/ Pdt.G/2021, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori banding dari para Pembanding yang diajukan oleh Tergugat / Pembanding I tertanggal 16 Juli 2022, Turut Tergugat I/Pembanding II tanggal 19 Juli 2022, dan surat Kontra memori banding dari Pembanding II / Turut Tergugat I tanggal 26 juli 2022 dan Kontra



Memori Banding dari Terbanding / Penggugat tanggal 1 Agustus 2022, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan menanggapi alasan memori banding yang disampaikan oleh Tergugat, dan Turut Tergugat I, tersebut diatas yang inti permasalahannya dari Tergugat adalah:

- Bahwa Tergugat tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Sleman yang mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian harus dibatalkan, dengan alasan bahwa karena pada saat perkara disidangkan Tergugat sedang menjalani masa hukuman didalam Lembaga pemasyarakatan Perempuan di Gunung Kidul , sehingga Tergugat tidak dapat melakukan upaya perlawanan hukum , dan dianggap telah sepakat dengan isi Gugatan para Penggugat oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara ini pada Pengadilan Negeri Sleman ;
- Bahwa inti permasalahan memori Banding dari Pembanding II/ Turut Tergugat I sebagaimana tersebut diatas adalah tidak setuju dan tidak sependapat terhadap semua pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis hakim pemeriksa perkara di tingkat pertama khususnya yang membatalkan perjanjian Jual Beli , oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/PN.Smn tertanggal 28 Juni 2022 dibatalkan ;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/ Pdt.G/2021/PN Smn, dalam pertimbangannya yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah dipertimbangkan dalam putusan nya mulai halaman 30 sampai dengan halaman 37 telah dipertimbangkan dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat maupun bukti dari turut tergugat I dan dari turut tergugat II, yang mana pokok permasalahan yang disampaikan oleh Pengugat sebagaimana dalam petitum gugatan nya angka 2 bahwa Penggugat adalah sebagai Penjual yang beritikad baik telah dikabulkan , dan dalam pertimbangan petitum selanjutnya yaitu petitum angka 3 sampai petitum angka 9 telah dipertimbangkan pula alasan dikabulkannya petitum gugatan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya alasan memori banding yang disampaikan oleh para Pembanding ( baik dari Tergugat maupun dari Turut



Tergugat I ) tidak beralasan menurut hukum dan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas Putusan Pengadilan Tingkat pertama yang mengabulkan Gugatan Pengugat / Terbanding untuk sebagian, sudah berdasarkan alasan yang tepat dan benar menurut hukum, karena itu dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan bagi Pengadilan Tinggi, oleh karenanya putusan Hakim tingkat pertama dapat dikuatkan, kecuali mengenai petitum dalam amar putusan angka 10 yang menurut Pengadilan Tinggi tidak tepat dan kurang memenuhi rasa keadilan, dimana Hakim Pemeriksa tingkat pertama tidak mempertimbangkan dengan jelas alasan uang yang diterima oleh Penggugat/ Terbanding dari Tergugat/ Pembanding uang sebesar Rp.1.500.000.000 ( satu milyar lima ratus juta rupiah ) , maka pertimbangan tersebut perlu disempurnakan sebagaimana dibawah ini ;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas putusan Pengadilan tingkat pertama dalam kedudukan Turut Tergugat I / Pembanding II dan Turut Tergugat II/ Turut Terbanding karena dalam gugatan dikabulkan untuk sebagian dan dalam amar putusan tingkat pertama tidak diamarkan bahwa para turut tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini ,maka akan ditambahkan tentang amar tersebut yang bunyi selengkapnya sebagaimana tersebut dibawah;

Menimbang, bahwa Para Pembanding yang semula sebagai Tergugat, dan Turut Tergugat I, dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Mengingat, Pasal - pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, H.I.R ( *Het Herzeine Indinesisch Reglement* ), serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat I ;
- Memperbaiki dan menambah amar putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 271/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 28 Juni 2022 yang dimohonkan banding tersebut yang amar selengkapnya sebagaimana tersebut dibawah :
  1. Mengabulkan Gugatan Penggugat / Terbanding I dan Terbanding II untuk sebagian ;



2. Menyatakan Penggugat/Terbanding I dan Terbanding II adalah Penjual yang beritikad baik ;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris Nomor 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH. tidak sah secara hukum (Cacat Hukum) ;
4. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Notaris Nomor 2 Tanggal 14-05-2018 Notaris Eduard Ardyanto, SH ;
5. Menyatakan Perjanjian Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH tidak sah secara hukum (Cacat Hukum) ;
6. Membatalkan Perjanjian Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH.
7. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 122/2018 diTanggali 7 Mei 2018 PPAT SRI PENY NUGROHOWATI, SH yang dibuat PPAT Sri Peni Nugrohowati, SH berikut Salinan Aktanya tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum ;
8. Menyatakan segala perbuatan hukum berupa peralihan hak ataupun pembebanan hak terhadap Sertifikat Hak Milik No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, Luas 1210 M<sup>2</sup>. Oleh TERGUGAT/ PEMBANDING I kepada Pihak Lain batal dan tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum ;
9. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 230/Sidoarum, GS tanggal 26 September 1987, Nomor 5413, Luas 1210 M<sup>2</sup> kembali sebagai milik PENGGUGAT/TERBANDING I dan TERBANDING II;
10. Menyatakan uang yang telah diterima oleh PENGGUGAT/TERBANDING I dan TERBANDING II sebesar Rp1.500.000.000; ( satu milyar lima ratus juta rupiah ) dikembalikan kepada Pembanding I/Tergugat sebesar Rp750.000.000 ( tujuh ratus lima puluh juta rupiah );
11. Menghukum PEMBANDING II semula TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT II untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;
12. Menghukum PEMBANDING I semula TERGUGAT dan PEMBANDING II semula TURUT TERGUGAT I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ) secara tanggung renteng ;



Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari Senin, tanggal 5 September 2022, oleh Mega Boeana, S.H., sebagai Hakim Ketua, M. Najib Sholeh, S.H., dan Ekowati Hari Wahyuni, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, pada hari Senin, tanggal 12 September 2022, oleh Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh R.M.K Moordiwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

M. Najib Sholeh, S.H.

Mega Boeana, SH.,

ttd

Ekowati Hari Wahyuni, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

R.M.K. Moordiwanto, SH.,M.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Meterai ..... : Rp 10.000,00
  2. Redaksi ..... : Rp 10.000,00
  3. Pemberkasan .. : Rp 130.000,00
  - Jumlah ..... : Rp 150.000,00
- (Seratus lima puluh ribu rupiah )