

PUTUSAN

Nomor <No Prk>/Pdt.G/2020/PTA Bdg.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Agama Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding dalam persidangan majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan harta bersama antara:

Pembanding, umur 46 tahun, agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal dulu di Kota Bogor, sekarang di Kota Bogor, semula sebagai **Penggugat** sekarang sebagai **Pembanding**.

melawan

Terbanding, umur 53 tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Bogor, semula sebagai **Tergugat** sekarang sebagai **Terbanding**.

Pengadilan Tinggi Agama tersebut.

Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara yang dimohonkan banding.

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor No Prk/Pdt.G/2019/PA.Bgr tanggal 15 Oktober 2019 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 16 Shafar 1441 *Hijriyah* yang amarnya berbunyi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menetapkan 44 % dari luas tanah $60 \text{ m}^2 = 26,4 \text{ m}^2$ dan bangunan rumah seluas $81,5 \text{ m}^2$ yang terletak di Kota Bogor adalah harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat.
3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan bagian Penggugat dari harta bersama tersebut diktum angka 2 kepada Penggugat dengan membayar uang konpensasi sejumlah Rp120.040.000,00 (seratus dua puluh juta empat puluh ribu rupiah)

4. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.
5. Menghukum Penggugat dan Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.296.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Bahwa pada saat putusan ini diucapkan pada tanggal 15 Oktober 2019 dalam sidang yang terbuka untuk umum kedua belah pihak yang berperkara hadir di persidangan.

Bahwa terhadap putusan tersebut Penggugat selanjutnya disebut Pemanding keberatan dan mengajukan permohonan banding pada tanggal 22 Oktober 2019 sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding Nomor No Prk/Pdt.G/2019/PA.Bgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Bogor pada tanggal yang sama sebagaimana tersebut di atas. Selanjutnya permohonan banding tersebut diberitahukan kepada Tergugat selanjutnya disebut sebagai Terbanding pada tanggal 18 November 2019.

Bahwa sesuai dengan Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*Inzage*) tanggal 18 November 2019 Pemanding telah diberitahukan untuk melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) dan berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Berkas Banding (*Inzage*) Nomor No Prk/Pdt.G/2019/PA.Bgr tanggal 19 November 2019 Pemanding telah datang ke Pengadilan Agama Bogor untuk melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*).

Bahwa sesuai dengan Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*Inzage*) tanggal 07 November 2019 yang disampaikan melalui Ketua Pengadilan Agama Cibinong, Terbanding telah diberitahukan untuk melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*), akan tetapi berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor No Prk/Pdt.G/2019/PA.Bgr tanggal 03 Desember 2019 Terbanding tidak datang ke Pengadilan Agama Bogor untuk melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*).

Bahwa Pemanding telah mengajukan Memori Banding yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam suratnya tertanggal 27 Desember 2019 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Bogor pada tanggal

31 Desember 2019 yang diterima di Pengadilan Tinggi Agama Bandung tanggal 06 Januari 2020.

Bahwa sampai berkas perkara ini diperiksa pada pengadilan tingkat banding Terbanding tidak menyerahkan Kontra Memori Banding.

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada tanggal 02 Januari 2020 dengan Nomor 1/Pdt.G/2020/PTA.Bdg dan telah diberitahukan kepada Ketua Pengadilan Agama Bogor dengan Surat Nomor: W10-A/107/Hk.05/I/2020 tanggal 02 Januari 2020 yang tembusannya disampaikan kepada Pemanding dan Terbanding.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dalam perkara ini telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun No Prk7 tentang Peradilan Ulangan di Jawa Madura, maka permohonan banding Pemanding secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama Bandung sebagai *judex factie* berkewajiban untuk memeriksa ulang tentang apa yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Pengadilan Agama Bogor untuk kemudian dipertimbangkan dan diputus kembali pada Pengadilan Tingkat Banding.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan Penggugat, Berita Acara Sidang dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, serta salinan resmi Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor No Prk/Pdt.G/2019/PA.Bgr tanggal 15 Oktober 2019 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 16 Shafar 1441 *Hijriyah* dan Memori Banding Pemanding, Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di bawah ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, namun tidak berhasil. Demikian juga upaya perdamaian melalui proses mediasi dengan

Mediator Kosidah, S.H., M.Si. sesuai dengan Laporan Hasil Mediasi tanggal 02 April 2019 ternyata upaya perdamaian melalui mediasi juga tidak berhasil. Oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa upaya perdamaian tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, sehingga dengan demikian proses penyelesaian perkara secara litigatif dapat dilanjutkan.

Menimbang bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menikah pada tanggal 10 Januari 1994 dihadapan Pejabat KUA Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor.
2. Bahwa Penggugat telah bercerai dengan Tergugat berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor No Prk/Pdt.G/2008/PA.Bgr tanggal 14 Agustus 2008, Akta Cerai Nomor: 313/AC/2008/PA.Bgr. tanggal 04 September 2008.
3. Bahwa selama dalam masa pernikahan Penggugat dan Tergugat telah berhasil memperoleh harta bersama berupa:

3.1. Sebidang Tanah dan Bangunan, Sertifikat Hak Milik Nomor 1397, luas 140 m², yang terletak di Kota Bogor, atas nama Terbanding, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : B.2 Sisa
- Sebelah Selatan : B.2 Sisa
- Sebelah Barat : Tanah Milik Adat
- Sebelah Timur : Jl.

Adapun harga tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah).

3.2. Sebidang Tanah dan Bangunan, Sertifikat Hak Milik Nomor 1133, luas 60 m² yang terletak di Kota Bogor, atas nama Terbanding dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Selatan : Tembok
- Sebelah Barat : Tembok

- Sebelah Timur : Jalan

Adapun harga tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan hal-hal yang masih diperselisihkan kebenarannya oleh kedua belah pihak, terlebih dahulu akan dipertimbangkan hal-hal yang telah diakui atau tidak dibantah kebenarannya oleh kedua belah pihak, karena terhadap hal-hal yang telah diakui atau tidak dibantah kebenarannya oleh kedua belah pihak dianggap telah terbukti menurut hukum dan tidak perlu dibuktikan lebih lanjut, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 174 HIR.

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah diakui atau tidak dibantah kebenarannya oleh kedua belah pihak dan dianggap telah terbukti adalah:

- Bahwa benar Penggugat telah menikah dengan Tergugat pada tanggal 10 Januari 1994.
- Bahwa benar Penggugat telah bercerai dengan Tergugat sebagaimana Putusan Nomor No Prk/Pdt.G/2008/PA.Bgr tanggal 14 Agustus 2008 dan Akta Cerai Nomor 313/AC/2008/PA/Bgr tertanggal 04 September 2008.

Oleh karena itu maka alat-alat bukti surat yang diberi tanda P.1 berupa fotokopian Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor No Prk/Pdt.G/2008/PA.Bgr tanggal 04 September 2008, alat bukti P.2 berupa fotokopian Akta Cerai Nomor: 313/AC/2008/PA.Bgr. tanggal 04 September 2008 dan alat bukti P.3 berupa Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa hal-hal yang masih diperselisihkan kebenarannya oleh kedua belah pihak yang masih perlu dibuktikan lebih lanjut adalah mengenai:

1. Apakah obyek gugatan sebagaimana tersebut pada angka 3.1 berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1397, luas 140 m² yang terletak di Kota Bogor merupakan harta bersama milik Penggugat dan Tergugat karena diperoleh selama dalam masa pernikahan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat ataukah sebaliknya sebagaimana dalil bantahan Tergugat bahwa tanah seluas 140 m²

tersebut merupakan harta bawaan milik Tergugat yang dibeli secara tunai oleh Tergugat dari PT. pada tanggal 2 November 1993 sebelum pernikahan seharga Rp7.450.000,00 (*tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah*), sedang bangunan rumah seluas 21,5 m² (perluasan) yang berdiri di atas tanah tersebut dibangun pada masa pernikahan, kemudian direnovasi kembali menjadi 2 lantai pada tahun 2017 setelah Penggugat dan Tergugat bercerai.

2. Apakah benar obyek gugatan sebagaimana tersebut pada angka 3.2 berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1133, luas 60 m² yang terletak di Kota Bogor merupakan harta bersama milik Penggugat dan Tergugat karena diperoleh selama dalam masa pernikahan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat atautkah sebaliknya sebagaimana dalil bantahan Tergugat bahwa sebidang tanah seluas 60 m² dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut merupakan harta bawaan milik Tergugat yang dibeli secara kredit oleh Tergugat dari Xxxp pada tanggal 31 Oktober 1990 sebelum pernikahan dengan uang muka sebesar Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah) ditambah sisa masa angsuran selama 108 bulan (9 tahun), perbulan sebesar Rp42.860,00 (*empat puluh dua ribu delapan ratus enam puluh rupiah*) telah dibayar oleh Tergugat sebelum pernikahan sebesar 39 bulan = 39 x Rp42.860,00 = Rp1.671.540 (*satu juta enam ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus empat puluh*) dan selebihnya, yaitu selama 69 bulan = 69 x Rp42.860,00 = Rp2.957.340,00 (dua juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh rupiah) dibayar setelah pernikahan.

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat sepanjang mengenai obyek gugatan sebagaimana tersebut pada angka 3.1 berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1397, luas 140 m², maupun yang berkaitan dengan obyek gugatan sebagaimana tersebut pada angka 3.2 berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1133, luas 60 m² telah dibantah kebenarannya oleh Tergugat, maka sudah seharusnya kedua belah pihak dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil masing-masing. Hal ini sesuai dengan asas hukum

pembuktian **Actori Incumbit Probatio** (seseorang yang mendalihkan hak maka wajib membuktikan) dan sesuai pula dengan ketentuan Pasal 163 HIR yang menyatakan bahwa barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat-alat bukti surat yang diberi tanda P.4 berupa fotokopian Sertifikat Hak Milik Nomor: 1397/Tanah Baru, luas tanah 140 m², atas nama Pemegang Hak, Terbanding dan bukti P.5 berupa fotokopian Sertifikat Hak Milik Nomor: 1133/Tanah Baru, luas tanah 60 m², atas nama Pemegang Hak, Terbanding. Kedua alat bukti tersebut telah bermeterai cukup.

Menimbang, bahwa meskipun alat bukti P.4 dan P.5 tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya, namun oleh karena alat-alat bukti tersebut telah diakui oleh Tergugat dan diakui pula bukti aslinya ada pada Tergugat, lagi pula alat bukti P.4 dan P.5 tersebut sama dengan alat bukti T.10 dan T.8B yang diajukan oleh Tergugat dan telah dicocokkan dengan aslinya, maka alat bukti P.4 dan P.5 yang diajukan oleh Penggugat tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti di muka persidangan yang nilainya sebagai berikut:

- Alat Bukti P.4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1397 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tanggal 19 September 2005, luas tanah 140 m², terletak di Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, tercatat atas nama Pemegang Hak, Terbanding berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 238/16/Kdhl/1994, tanggal 19 Februari 1994.
- Alat Bukti P.5 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1133/Tanah Baru yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, luas tanah 60 m², terlatak di Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, semula tercatat atas nama Pemegang Hak, PT. , kemudian berubah menjadi atas nama Pemegang Hak, xxx dan terakhir tercatat

atas nama Pemegang Hak, Terbanding berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 202/2004 tanggal 29 Juli 2004.

Oleh karena kedua alat bukti tersebut merupakan akta otentik maka mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) sehingga harus dipercaya kebenarannya, baik kebenaran formil maupun materiilnya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Menimbang, bahwa selain alat-alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan alat bukti berupa 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama: 1. Saksi pertama Penggugat dan 2. Saksi kedua Penggugat. Kemudian kedua orang saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya saksi Penggugat, Saksi pertama Penggugat mengetahui bahwa rumah type 21 dan tanahnya yang terletak di Kota Bogor dibeli oleh Tergugat sebelum menikah dengan Penggugat. Keterangan saksi tersebut justru melemahkan dalil-dalil gugatan Penggugat, atau sebaliknya justru menguatkan dalil-dalil bantahan Tergugat. Adapun saksi Saksi kedua Penggugat tidak mengetahui siapa yang membeli tanah dan rumah yang menjadi obyek gugatan tersebut. Demikian juga keterangan kedua orang saksi Penggugat yang menyatakan bahwa renovasi rumah yang terakhir menjadi 2 lantai dilakukan oleh Tergugat setelah bercerai dengan Penggugat, keterangan tersebut juga melemahkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan sebaliknya menguatkan dalil-dalil bantahan Tergugat.

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat-alat bukti surat yang diberi tanda T.1, T.2, T.3, T.4, T.5, T.6A, T.6B, T.7A, T.7B, T.8A, T.8B, T.9, T.10 dan T.11. Alat-alat bukti tersebut kesemuanya telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu secara formil dapat diterima sebagai alat bukti (Pasal 1888 KUHPer).

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti surat yang diberi tanda T.1, T.2, T.3, T.6A, T.6B, T.8A dan T.8B yang diajukan oleh Tergugat yang berkaitan dengan obyek gugatan berupa sebidang tanah dan bangunan rumah luas 60 m², yang terletak di Kota Bogor, yang untuk singkatnya

disebut rumah type 21/60, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

- Alat bukti T.1 berupa Kwitansi Pembayaran Jual Beli Rumah Type 21/60 Kota Bogor, Bogor – KPR -BTN dari Terbanding kepada xxx sebesar Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah) tertanggal 31 Oktober 1990.

Alat bukti tersebut membuktikan terjadinya penyerahan uang sebesar Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah) dari Tergugat kepada Xxxp untuk pembayaran jual beli rumah type 21/60 Blok H-7 No. 1 pada tanggal 31 Oktober 1990 sebelum Tergugat menikah dengan Penggugat.

- Alat bukti T.2 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 6 November 1990 antara Xxx sebagai Penjual dan Terbanding sebagai Pembeli atas sebuah rumah type 21/60 di Kota Bogor dengan harga jual Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah) masih meneruskan angsuran KPR-BTN selama 9 tahun/lunas, perbulan Rp42.860,00 (empat puluh dua ribu delapan ratus enam puluh rupiah).

Alat bukti tersebut meskipun merupakan akta di bawah tangan apabila dipadukan dengan alat bukti T.1 dapat memberikan petunjuk bahwa jual beli antara Xxx sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli dilakukan sebelum Tergugat menikah dengan Penggugat dan jual beli tersebut dalam bentuk *over kredit* dengan kewajiban Pembeli masih harus meneruskan pembayaran angsuran selama 9 (sembilan) tahun dengan angsuran perbulan sebesar Rp42.860,00 (empat puluh dua ribu delapan ratus enam puluh rupiah) kepada Bank Tabungan Negara.

- Alat bukti T.3 berupa Surat Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.11/PM-154/TKB/96, atas nama PT. /Xxx, Jenis Bangunan: Rumah Tinggal Kota Bogor, dibangun tahun 1982.

Alat bukti tersebut merupakan akta otentik yang isinya hanya sebatas Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan Rumah yang sudah dibangun pada tahun 1982.

- Alat bukti T.6A berupa Surat Izin Mendirikan Bangunan No 648-17 Tahun 2006 BOUT tertanggal 01 Februari 2006 atas nama Terbanding, Lokasi

Bangunan Bogor Utara (sebelum pemecahan wilayah termasuk Kecamatan Kedung Halang), luas bangunan 81,5 m². Alat Bukti T.6B berupa gambar/denah dan struktur bangunan yang direnovasi sebagai lampiran dari alat bukti T.6A.

Alat-alat bukti T.6A dan T.6B tersebut membuktikan adanya renovasi rumah yang semula seluas 60 m² diperluas menjadi 81,5 m² dan dilakukan setelah Tergugat menikah dengan Penggugat.

- Alat bukti T.8A berupa Akta Jual Beli Nomor 202/2004 tanggal 29 Juli 2004 antara Xxx sebagai Penjual dan Terbanding sebagai Pembeli atas sebidang tanah seluas 60 m² beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Desa/Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor.

Alat bukti T.8A tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut setelah Majelis Hakim Tingkat Banding menilai keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat.

- Alat bukti T.8B (sama dengan alat bukti P.5) berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1133/Tanah Baru yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, luas tanah 60 m², terletak di Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, semula tercatat atas nama Pemegang Hak, PT. , kemudian berubah menjadi atas nama Pemegang Hak, Xxx dan terakhir tercatat atas nama Pemegang Hak, Terbanding berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 202/2004, tanggal 29 Juli 2004.

Alat bukti T.8B sama dengan alat bukti P.5 yang diajukan oleh Tergugat dan akan dipertimbangkan lebih lanjut setelah Majelis Hakim Tingkat Banding menilai keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan alat-alat bukti surat yang diberi tanda T.4, T.5, T.9, T.10 dan T.11 yang diajukan oleh Tergugat yang berkaitan dengan obyek gugatan berupa sebidang tanah seluas 140 m², yang terletak di Kota Bogorr, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

- Alat bukti T.4 berupa Kwitansi Pembayaran Jual Beli Tanah seluas 142 m² terletak di Bogor, dari Terbanding kepada xxx atas nama PT.

sebesar Rp7.450.000,00 (tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 02 November 1993.

Alat bukti tersebut membuktikan terjadinya penyerahan uang sebesar Rp7.450.000,00 (tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) dari Tergugat kepada xxx atas nama PT. untuk pembayaran jual beli tanah seluas 142 m² sebagaimana tersebut di atas pada tanggal 02 November 1993 sebelum Tergugat menikah dengan Penggugat.

- Alat bukti T.5 berupa Surat Perjanjian Pembelian Tanah seluas 142 m² terletak di Kota Bogortertanggal 03 November 1993.

Alat bukti T.5 tersebut merupakan tinjau lanjut atas proses jual beli tanah seluas 142 m² tersebut di atas.

- Alat bukti T.9 berupa Akta Jual Beli Nomor 238/16/Kdhl/1994 tanggal 19 Februari 1994 antara PT. sebagai Penjual dan Terbanding sebagai Pembeli atas sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya seluas 142 m² yang terletak di Desa/Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor. Alat bukti T.10 (sama dengan alat bukti P.4) berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1397/Tanah Baru, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, luas tanah 140 m², terletak di Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, tercatat atas nama Pemegang Hak, Terbanding berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 238/16/Kdhl/1994 tanggal 19 Februari 1994.

Kedua alat bukti tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut setelah Majelis Hakim Tingkat Banding menilai keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa selain alat-alat bukti surat, Tergugat juga mengajukan alat bukti berupa 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing bernama: 1. Saksi pertama Tergugat, 2. Saksi kedua Tergugat dan 3. Saksi ketiga Tergugat. Ketiga orang saksi tersebut masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah/ janji yang pada pokoknya masing-masing saksi mengetahui secara langsung berdasarkan pengetahuannya sendiri bahwa kedua obyek gugatan baik yang berupa tanah dan rumah type 21/60 maupun tanah yang seluas 140 m² dibeli oleh

Tergugat sebelum Tergugat menikah dengan Penggugat dan saksi Saksi pertama Tergugat mengetahui rumah tersebut direnovasi 2 (dua) kali, 1 (satu) kali selama pernikahan dan 1 (satu) kali setelah perceraian. Saksi Penggugat Saksi pertama Tergugat dapat mengetahui karena saksi sebagai adik kandung Tergugat, pernah tinggal di rumah tersebut pada tahun 1992 sebelum Tergugat menikah dengan Penggugat. Saksi Saksi kedua Tergugat mengetahui rumah type 21/60 dibeli oleh Tergugat sebelum menikah, karena rumah saksi hanya berjarak 4 rumah dengan rumah Tergugat, saksi bertetangga dengan Tergugat sejak tahun 1989. Demikian juga saksi Saksi ketiga Tergugat mengetahui tanah yang seluas 140 m² dibeli oleh Tergugat pada tahun 1993, karena saksi yang mewakili PT. dalam transaksi jual beli antara Tergugat dengan PT. .

Menimbang, bahwa oleh karena ketiga orang saksi yang diajukan oleh Tergugat masing-masing mengetahui secara langsung berdasarkan pengetahuannya sendiri dan keterangan mereka saling bersesuaian satu sama lain bahwa kedua obyek gugatan baik yang berupa tanah dan rumah type 21/60 maupun tanah yang seluas 140 m² dibeli oleh Tergugat sebelum Tergugat menikah dengan Penggugat, apalagi saksi yang diajukan oleh Penggugat sendiripun menerangkan hal yang sama dengan apa yang diterangkan oleh saksi-saksi Tergugat, maka keterangan mereka masing-masing harus dipercaya kebenarannya.

Menimbang, bahwa dengan demikian meskipun Akta Jual Beli atas kedua obyek gugatan tersebut baru dibuat setelah tanggal pernikahan (vide bukti T.8A dan T.9) dan Sertifikat Hak Milik atas kedua obyek gugatan tersebut pun baru diterbitkan setelah pernikahan (vide bukti P.4/T.10 dan P.5/T.8B), namun dengan menghubungkan alat-alat bukti T.1, T.2, T.4 dan T.5 serta keterangan 3 (tiga) orang saksi Tergugat dan keterangan satu orang saksi Penggugat yang telah dipertimbangkan di atas, maka dapat dinyatakan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat setelah pernikahan tersebut sebagai tindak lanjut atas transaksi jual beli tanah dan rumah yang telah dilakukan oleh Tergugat sebelum pernikahan untuk proses pensertifikatan obyek-obyek gugatan.

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun oleh Tergugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Penggugat dengan alat-alat bukti yang diajukan tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya bahwa obyek gugatan berupa tanah seluas 60 m² dan seluas 140 m² beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya keseluruhannya diperoleh selama masa pernikahan Penggugat dan Tergugat. Sebaliknya Tergugat dengan alat-alat bukti yang diajukan telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya sebagai berikut:

- bahwa obyek gugatan yang berupa tanah seluas 60 m² beserta bangunan rumah type 21 yang berdiri di atasnya dibeli oleh Tergugat dengan cara *over kredit* pada tahun 1990 dengan masih meneruskan sisa angsuran selama selama 108 bulan (9 tahun) dengan angsuran perbulan sebesar Rp42.860,00 (empat puluh dua ribu delapan ratus enam puluh rupiah), angsuran tersebut dibayar Tergugat sebelum menikah dengan Penggugat sebanyak 69 bulan x Rp42.860,00 = Rp2.957.340,00 (dua juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh rupiah) dan sisanya sebanyak 39 bulan x Rp42.860,00 = Rp1.671.540,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus empat puluh rupiah) dibayar dalam masa pernikahan.
- bahwa obyek gugatan yang berupa tanah seluas 140 m² keseluruhannya telah dibeli oleh Tergugat pada tahun 1993 sebelum Tergugat menikah dengan Penggugat, kecuali bangunan renovasi rumah yang berdiri di atasnya (renovasi pertama) seluas 21,5 m² dibangun pada masa pernikahan Penggugat dan Tergugat.
- bahwa renovasi kedua bangunan rumah menjadi 2 (dua) lantai dilakukan oleh Tergugat setelah bercerai dengan Penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat selain menyampaikan dalil-dalil bantahan yang telah berhasil dibuktikan kebenarannya sebagaimana dipertimbangkan di atas, Tergugat dalam surat jawabannya juga menyampaikan pengakuan bahwa obyek gugatan yang merupakan harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat adalah berupa:

- a. Sebesar 60 % dari nilai tanah dan bangunan rumah type 21/60 yang terletak di Kota Bogor, SHM No.1133.
- b. Bangunan rumah (perluasan dari bangunan asal) seluas 21,5 m² yang berdiri di atas tanah harta bawaan Tergugat seluas 140 m² yang terletak di Kota Bogor, SHM No.1133.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dengan alat-alat bukti yang diajukan tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya bahwa obyek gugatan berupa tanah seluas 60 m² dan seluas 140 m² beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluruhnya diperoleh selama masa pernikahan Penggugat dan Tergugat, sebaliknya Tergugat dengan alat-alat bukti yang diajukan telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya bahwa hanya sebagian dari obyek gugatan yang merupakan harta bersama Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa obyek gugatan yang dapat dinyatakan terbukti dan ditetapkan sebagai harta bersama adalah sepanjang yang telah diakui kebenarannya oleh Tergugat yaitu berupa:

- a. Sebesar 60 % dari nilai tanah dan bangunan rumah satu lantai type 21/60.
- b. Bangunan rumah (perluasan dari bangunan asal) satu lantai seluas 21,5 m² yang berdiri di atas tanah harta bawaan Tergugat seluas 140 m².

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yang diberi tanda T.11 berupa Laporan Penilaian Aset Rumah Tinggal tertanggal 21 Februari 2019 yang dibuat oleh KJPP. RIZKI NOVARINO, ST., MTP., MAPPI (Cert) dari Kantor Jasa Penilai Publik RIZKI DJUNAEDI DAN REKAN Cabang Bogor, yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai keseluruhan tanah seluas 60 m² + 140 m² = 200 m² yang menjadi obyek gugatan adalah sebesar Rp940.000.000,00 (sembilan ratus empat puluh juta rupiah) dan nilai bangunan keseluruhan seluas 205 m² adalah sebesar Rp928.900.000,00 (sembilan ratus dua puluh delapan juta rupiah) dengan perincian:

- Nilai bangunan lantai 1 seluas 123 m² sebesar Rp557.200.000,00 (lima ratus lima puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah).

- Nilai bangunan lantai 2 seluas 82 m² sebesar Rp371.700.000,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah).

Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa oleh karena penilaian asset tersebut telah dilakukan oleh ahli yang berkompoten sebagai Penilai Independen yang telah memperoleh izin sebagai Penilai Publik di Bidang Penilaian Properti Bisnis dari Menteri Keuangan Republik Indonesia, maka penilaian yang telah dilakukannya tersebut dapat dijadikan sebagai acuan untuk memperhitungkan berapa nilai obyek gugatan yang menjadi harta bersama Penggugat dan Tergugat.

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T.11 nilai keseluruhan tanah yang menjadi obyek gugatan yaitu seluas 60 m² dan 140 m² = 200 m² adalah sebesar Rp940.000.000,00 (sembilan ratus empat puluh juta rupiah), atau per meter persegi sebesar Rp4.700.000,00 (empat juta tujuh ratus ribu rupiah), sehingga dengan demikian nilai tanah yang seluas 60 m² adalah 60 x Rp4.700.000,00 = Rp282.000.000,00 (dua ratus delapan puluh dua juta rupiah). Oleh karena yang telah ditetapkan sebagai harta bersama adalah sebesar 60% dari luas tanah 60 m², maka perhitungannya adalah 60% x Rp282.000.000,00 = Rp169.200.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa demikian juga berdasarkan bukti T.11 nilai bangunan lantai 1 (satu) seluas 123 m² adalah sebesar Rp557.200.000,00 (lima ratus lima puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah), atau permeter persegi adalah sebesar Rp4.530.081,00 (empat juta lima ratus tiga puluh ribu delapan puluh satu rupiah), pembulatan menjadi Rp4.530.000,00 (empat juta lima ratus tiga puluh ribu rupiah), sehingga dengan demikian nilai bangunan lantai 1 yang seluas 60 m² adalah 60 x Rp4.530.000,00 = Rp271.800.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah). Oleh karena yang telah ditetapkan sebagai harta bersama adalah 60 % dari bangunan lantai 1 (satu) yang seluas 60 m², maka perhitungannya adalah 60 % x Rp271.800.000,00 = Rp163.080.000,00 (seratus enam puluh tiga juta delapan puluh ribu rupiah), sedangkan nilai bangunan lantai 1 yang seluas

21,5 m² (perluasan dari bangunan asal) adalah sebesar 21,5 x Rp4.530.000,00 = Rp97.395.000,00 (sembilan puluh tujuh juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesuai dengan perhitungan sebagaimana tersebut di atas maka obyek gugatan yang ditetapkan sebagai harta bersama adalah sebagai berikut:

a. 60 % dari nilai tanah dan bangunan rumah lantai 1 (satu) type 21/60 adalah:

Nilai Tanah:

60 % dari nilai tanah seluas 60 m² adalah 60% x Rp282.000.000,00 = Rp169.200.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah).

Nilai Bangunan:

60 % dari nilai bangunan lantai 1 seluas 60 m² adalah 60 % x Rp271.800.000,00 = Rp163.080.000,00 (seratus enam puluh tiga juta delapan puluh ribu rupiah).

b. Bangunan rumah (perluasan dari bangunan asal) satu lantai seluas 21,5 m² yang berdiri di atas tanah harta bawaan Tergugat seluas 140 m² adalah 21,5 x Rp4.530.000,00 = Rp97.395.000,00 (sembilan puluh tujuh juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah).

Sehingga dengan demikian jumlah keseluruhan dari nilai obyek gugatan yang ditetapkan sebagai harta bersama adalah Rp169.200.000,00 + Rp163.080.000,00 + Rp97.395.000,00 = Rp429.675.000,00 (empat ratus dua puluh sembilan juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

Menimbang, bahwa oleh karena obyek-obyek gugatan yang berupa:

a. Sebesar 60 % dari nilai tanah dan bangunan rumah 1 (satu) lantai, type 21/60, dan b. Bangunan rumah (perluasan dari bangunan asal) satu lantai seluas 21,5 m² yang berdiri di atas tanah harta bawaan Tergugat seluas 140 m², yang seluruhnya diperhitungkan senilai Rp429.675.000,00 (empat ratus dua puluh sembilan juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) telah ditetapkan sebagai harta bersama, maka sudah seharusnya harta bersama

tersebut dibagi dua antara Penggugat dengan Tergugat, masing-masing berhak $\frac{1}{2}$ bagian yang sama, atau masing-masing berhak $\frac{1}{2} \times$ Rp429.675.000,00 = Rp214.837.500,00 (dua ratus empat belas juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).

Menimbang, bahwa oleh karena obyek-obyek gugatan yang telah ditetapkan sebagai harta bersama tersebut berada dalam penguasaan Tergugat dan menyatu dengan obyek gugatan yang merupakan harta bawaan Tergugat yang tidak dapat dipisah-pisahkan, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat dihukum untuk menyerahkan bagian Penggugat dari harta bersama tersebut dengan membayar uang kompensasi kepada Penggugat sejumlah Rp214.837.500,00 (dua ratus empat belas juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) secara tunai, atau dengan cara menjual secara lelang tanah seluas 60 m² SHM No. 1133 dan seluas 140 m² SHM No.1397 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Kota Bogor, apabila Tergugat tidak membayar uang kompensasi sejumlah Rp214.837.500,00 (dua ratus empat belas juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) tersebut secara tunai.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada diktum angka 2 (dua) yang menetapkan 44 % dari luas tanah 60 m² = 26,4 m² dan bangunan rumah seluas 81,5 m² yang terletak di Kota Bogor adalah harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat dan diktum angka 3 (tiga) yang menghukum Tergugat untuk menyerahkan bagian Penggugat dari harta bersama tersebut diktum angka 2 kepada Penggugat dengan membayar uang kompensasi sejumlah Rp120.040.000,00 (seratus dua puluh juta empat puluh ribu rupiah) tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan.

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Penggugat pada petitum angka 3 (tiga) agar pengadilan menyatakan sah Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas obyek harta bersama, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat oleh karena telah ternyata pengadilan tingkat pertama tidak meletakkan sita jaminan atas obyek gugatan karena dianggap tidak beralasan, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat agar pengadilan

menyatakan sah Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas obyek-obyek gugatan dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa mengenai siapa yang harus dibebani untuk membayar biaya dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat oleh karena perkara ini termasuk bidang perkawinan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 89 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 yang berlaku sebagai *lex specialis* yang mengesampingkan Pasal 181 ayat (1) HIR sebagai *lex generalis*, maka biaya perkara pada tingkat pertama harus dibebankan kepada Penggugat dan pada tingkat banding dibebankan kepada Pemanding. Oleh karena itu maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada diktum angka 5 (lima) yang menghukum Penggugat dan Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.296.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor No Prk/Pdt.G/2019/PA Bgr tanggal 15 Oktober 2019 *Miladiyah* yang bertepatan dengan tanggal 16 Shafar 1441 *Hijriyah* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri yang bunyi selengkapnya sebagaimana termuat dalam amar putusan perkara ini.

Mengingat dan memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

- I. Menyatakan permohonan banding Pemanding dapat diterima;
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor No

Prk/Pdt.G/2019/PA.Bgr tanggal 15 Oktober 2019 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 16 Shafar 1441 *Hijriyah* dengan mengadili sendiri:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan harta bersama Penggugat dan Tergugat adalah:
 - a. 60 % dari nilai tanah dan bangunan rumah lantai 1 (satu) type 21/60 sejumlah Rp332.280.000,00 (tiga ratus tiga puluh dua juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah).
 - b. Bangunan rumah (perluasan dari bangunan asal) satu lantai seluas 21,5 m² yang berdiri di atas tanah harta bawaan Tergugat seluas 140 m², senilai Rp97.395.000,00 (sembilan puluh tujuh juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah).
seluruhnya berjumlah Rp429.675.000,00 (empat ratus dua puluh sembilan juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
3. Menetapkan masing-masing Penggugat dan Tergugat berhak $\frac{1}{2}$ (seperdua) bagian atas harta bersama sebagaimana tersebut pada diktum angka 2 huruf a dan b di atas, atau masing-masing berhak sejumlah Rp214.837.500,00 (dua ratus empat belas juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan bagian Penggugat dari harta bersama tersebut dengan membayar uang kompensasi kepada Penggugat sejumlah Rp214.837.500,00 (dua ratus empat belas juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) secara tunai, atau dari hasil penjualan secara lelang atas tanah seluas 60 m² SHM No. 1133 dan tanah seluas 140 m² SHM No.1397 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Kota Bogor, apabila Tergugat tidak membayar uang kompensasi sejumlah Rp214.837.500,00 (dua ratus empat belas juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) tersebut secara tunai.

5. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sejumlah Rp2.296.000,00 (dua juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).
 6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
- III. Membebankan kepada Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada hari Selasa, tanggal 21 Januari 2020 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 25 Jumadil Ula 1441 *Hijriyyah*, oleh kami Drs. M. Taufiq H. Z., M.HI. sebagai Ketua Majelis, Drs. Jasiruddin, S.H., M.Si. dan Drs. H. Mohammad Nor Hudlrien, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 1/Pdt.G/2020/PTA.Bdg tanggal 03 Januari 2020 dengan dibantu Drs. Sidik Widyaksa sebagai Panitera Pengganti, Putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Ketua Majelis

Ttd.

Drs. M. Taufiq H.Z., M.HI.

Hakim Anggota

Hakim Anggota

Ttd.

Ttd.

Drs. Jasiruddin, S.H., M.Si.

Drs. H. Mohammad Nor Hudlrien, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Drs. Sidik Widyaksa

Biaya Perkara:

1. Biaya Administrasi	: Rp134.000,00
2. Biaya Redaksi	: Rp 10.000,00
3. Biaya Meterai	: Rp 6.000,00
<u>Jumlah</u>	<u>: Rp150.000,00</u>