



PUTUSAN

Nomor : 1/ PDT/ 2012 /PT.Bdg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

EVA SAVIANTHI ; beralamat di Jalan Palem Raya 12 Taman Yasmin Sektor V Bogor, yang dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya DANIEL ATIHUTA, SH.MH., Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "DANIEL & REKAN " yang beralamat di Jalan Pondok Rumput No.9 Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juli 2011,yang selanjutnya disebut **Pembanding semula Tergugat dalam konvensi / Penggugat dalam rekonsensi**;

L A W A N :

F. BUDI TJAHJONO ; dalam perkara ini diwakili Kuasa hukumnya : ERDI SUTANTO, CH, SH, Advokat/Pengacara pada Kantor Jakarta Law Firm Jalan Raya Duren Sawit No.37 Klender Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Juli 2011, yang selanjutnya disebut **Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini :

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal

Halaman 1 dari 8 halaman putusan perkara No. 1/PDT/2012/PT.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28 Juni 2011 Nomor : 130/ Pdt.G/ 2010/ PN. Bgr, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- **DALAM KONVENSI** ;

- **DALAM EKSEPSI** ;
 - Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- **DALAM POKOK PERKARA** ;
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
 2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang merugikan Penggugat ;
 3. Menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan Akta Jual beli yang dibuat melalui Notaris Ny.Natalia Lini Handayani, SH di Bogor sah menurut hukum ;
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tunai kepada Penggugat dan sekaligus sebesar Rp.690.383.000,- (enam ratus sembilan puluh juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
 5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
- **DALAM REKONVENSI** ;
 - Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- **DALAM KONVENSI dan REKONVENSI** ;
 - Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.821.000,- (delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca Akta pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor yang menyatakan bahwa pada tanggal 11



Juli 2011 sebagai pihak Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 28 Juni 2011 Nomor : 130/Pdt/G/ 2010/PN. Bgr, untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 Agustus 2011 Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding semula Penggugat ;

Membaca Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding/Tergugat dan telah diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 22 Agustus 2011, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 21 September 2011 ;

Membaca Kontra Memori banding yang diajukan oleh Negeri Bogor pada tanggal 28 September 2011, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa Penggugat pada tanggal 4 Oktober 2011 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (Inzage) Nomor : 130/Pdt/G/2010/PN.Bgr, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bogor telah memberi kesempatan kepada kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 19 Oktober 2011 dan kepada kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 28 September 2011 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat 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 setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, mempelajari dan meneliti berkas perkara yang bersangkutan sebagaimana yang termuat dalam berita acara yang bersangkutan yang terdiri dari salinan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 130/Pdt.G/2010/PN Bgr



tanggal 28 Juni 2011, keterangan saksi-saksi dan surat-surat bukti kedua belah pihak yang berperkara, serta memperhatikan pula dengan seksama memori banding dari Pembanding tertanggal 22 Agustus 2011 dan kontra memori banding dari Terbanding tertanggal 28 September 2011 mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum serta kesimpulan Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya menolak eksepsi dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sudah tepat dan benar oleh karenanya alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut oleh Pengadilan Tinggi akan diambil alih menjadi pendapatnya sendiri dalam menolak eksepsi dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa mengenai alasan dan pertimbangan hukum serta kesimpulan Hakim Tingkat Pertama, yang mengabulkan gugatan dari Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa materi gugatan dari Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya menyangkut wanprestasi dan tuntutan ganti rugi kepada Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dengan dasar adanya perbedaan luas fisik tanah yang dibelinya dan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, dimana sebelumnya Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi dengan disaksikan oleh suaminya dan ikut menandatangani surat pernyataan tanggal 26 Mei 2008, yang menyatakan bahwa tanah yang dijualnya tersebut tidak dalam sengketa ataupun secara fisik tidak berbeda dengan uraian luas dalam sertifikat, serta tidak ada over lap dengan sertifikat pihak lain ;



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mencermati bukti P-4 yaitu Surat Pernyataan Bersama tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat oleh Ny. EVA SAVIANTHI selaku Pemegang Hak (Pembanding semula Tergugat Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi) dengan BUDI TJAHYONO selaku Penerima Hak (Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi) dengan disaksikan/ikut menandatangani Kemal Wahid yang isinya adalah :

“ Bahwa tanah tersebut diatas, yang akan dipindahkan haknya kepada “Penerima Hak” tidak dalam sengketa, tidak dalam perkara, baik perdata maupun pidana di Pengadilan, dan tidak dalam sitaan ;

Menimbang, bahwa dari pernyataan tersebut diatas tidak ada bukti atau tidak ditemukan kalimat yang menyatakan “secara fisik tidak berbeda dengan uraian luas dalam sertifikat” dengan demikian Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru menafsirkan bukti P-4 dengan memuat kalimat itu dalam putusannya (Vide hal 23 sampai dengan 24);

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sejak 24 September 1960, maka dalam timbul sengketa dibidang pertanahan maka hukum yang diberlakukan adalah hukum tanah/ peraturan hukum mengenai pertanahan ;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo hukum yang berlaku diantara kedua belah pihak adalah ketentuan yang terdapat dalam Akta Jual Beli PPAT Nomor : 443/2008 tanggal 26 Mei 2008, akta mana bersifat autentik dalam pengertian selamanya dipandang benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya ;

Menimbang, bahwa dalam akta tersebut diatas selaku pihak Penjual adalah Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, sedang pihak Pembeli adalah Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi ;



Menimbang, bahwa pasal 1 dari Akta Jual Beli PPAT tersebut memuat “Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian / beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak kedua” ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pasal 5 dari Akta Jual Beli PPAT tersebut menyatakan :

“ Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan ;

Menimbang, bahwa dari segenap uraian diatas, dengan tidak ada bukti tentang adanya jaminan mengenai luas tanah yang dijual oleh pihak Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi kepada pihak Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, melainkan pembelilah yang seharusnya lebih teliti/berhati-hati untuk mengetahui tanah yang dibelinya, karena sudah ada ketentuan yang mengatur didalam pasal 1 dan pasal 5 Akta Jual Beli PPAT yang mengatur tentang hal seperti itu baik buat penjual maupun pembeli dengan demikian menurut bukti yang ada Terbanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak ada lagi alas hak untuk mengajukan gugatan dan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mempunyai kewajiban lagi manakala objek tanah yang diperjual belikan fisiknya tidak sama dengan yang tertera dalam sertifikat ;

Menimbang, bahwa karena Terbanding/Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli tidak mempunyai alas hak untuk mengajukan gugatan maka petitum-petitum selebihnya dari surat gugatan tidak perlu dipertimbangkan lagi, maka dengan demikian gugatan dari Terbanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :



Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berbeda dengan Hakim Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi setelah mencermati posita maupun petitum gugatan Rekonvensi yang kesemuanya bersifat sangkalan/bantahan bukan merupakan tuntutan suatu hak, oleh karenanya menurut hemat Pengadilan Tinggi oleh karena gugatan Rekonvensi tersebut tidak sesuai dengan hukum acara, maka harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dari segenap uraian diatas putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 28 Juni 2011 Nomor : 130/Pdt.G/2010/PN.Bgr. tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan seperti tersebut dibawah ini:

Menimbang, bahwa karena pihak Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ;

Memperhatikan pasl-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan terutama Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan H.I.R. :

M E N G A D I L I :

Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi ;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 28 Juni 2011 Nomor : 130/Pdt.G/2010/PN.Bgr. yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat ;



DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSİ :

Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

Menghukum Pembanding semula Penggugat Rekonvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini : **S E N I N, tanggal 20 Februari 2012**, oleh kami : **R. HENRY SILAEN, SH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Ketua Majelis, dengan **P. MANALU RAMBE, SH.MH.** dan **H. ARIANSJAH B. DALI P., SH. MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26 Januari 2012 Nomor : 1/ PEN/ PDT/ 2012/ PT.BDG., putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri para Hakim Anggota dan dibantu oleh **HJ. NENDEN KHAERANI, SH.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Ttd.

Ttd.

P. MANALU RAMBE, SH.MH.

R. HENRY SILAEN, SH.

Ttd.



H. ARIANSJAH B. DALI P. SH.MH.

PANITERA PENGANTI,

Ttd.

HJ. NENDEN KHAERANI, SH.

Perincian Biaya :

- Meterai Rp. 6.000,00
- Redaksi Rp. 5.000,00
- Pemberkasan Rp. 139.000,00

J u m l a h Rp. 150.000,00.(seratus lima puluh ribu rupiah).