



PUTUSAN
Nomor 2324 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

RESTON MAYER SIMANJUNTAK, beralamat di
Palem Raya Nomor 2 RT 005 RW 023, Kelurahan
Cibodasari, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang
dan bertempat tinggal di Jalan Kavling Pemda IV
Nomor 188 Kelurahan Panunggangan Barat,
Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang;
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

HURIAN KRISTEN BATAK PROTESTAN
(HKBP) ROGATE, beralamat di Jalan Cemara
Raya Blok 26 Nomor 6 Karawaci Baru,
Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, dalam hal
ini memberikan kuasa kepada Riston Simarmata,
S.H. dan kawan, Para Advokat beralamat di Jalan
Dr. Soesilo III Nomor 6 Grogol, Jakarta Barat,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus 24 Oktober
2016;
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri
Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya:

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 2324 K/Pdt/2018



2. Menyatakan jual beli ke 3 rumah tersebut adalah belum terjadi secara hukum atau setidaknya tidak sah dan ke 3 sertifikat kepemilikan rumah tersebut dikembalikan kepada Penggugat;
3. Bahwa Penggugat akan mengembalikan uang Tergugat yang diterima sebesar total Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) selambatnya 1 bulan setelah keputusan persetujuan pembatalan jual beli ditetapkan;
4. Memutuskan dan atau memerintahkan kepada Tergugat segera mengosongkan rumah Penggugat selambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak ditetapkan keputusan batalnya jual beli ke 3 rumah tersebut;
5. Menyatakan kepada Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan hukum;

Subsida: Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);
2. Gugatan Penggugat kurang pihak;
3. Penggugat tidak punya kapasitas (*eksepsi diskualifikasi* atau *gemis aanhoedanigheid*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan gugatan balik (rekonvensi) dan memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli atas tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 6 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3723 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Reston Mayer Simanjuntak) dan juga tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 7 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3724 atas nama Magdalena Siregar adalah sah secara hukum;



3. Menyatakan jual beli atas tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cibodas I Nomor 139 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1256 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Drs Reston Mayer Simajuntak) adalah sah secara hukum;

4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Gereja HKBP Rogate yaitu Huria Kristen Batak Protestan Rogate) adalah pemilik yang sah atas ketiga bidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya antara lain adalah:

a. Tanah berikut bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 6 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3723 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Reston Mayer Simanjuntak);

b. Tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 7 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3724 atas nama Magdalena Siregar;

c. Tanah berikut bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cibodas I Nomor 139 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1256 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Drs Reston Mayer Simajuntak);

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik kerugian materil maupun kerugian immateril antara lain adalah:

a. Kerugian materil sebesar Rp129.181.000,00 dan akan bertambah seiring dengan lamanya waktu pengalihan nama dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atau seseorang yang ditunjuk Penggugat Rekonvensi untuk menerima pengalihan tersebut yang dibayarkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai dan sekaligus;



b. Kerugian immaterial sebesar Rp3.000.000.000,00 yang dibayarkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp200.000,00 setiap harinya terhitung sejak didaftarkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hingga sampai dialihkannya ketiga Sertifikat Hak Milik Nomor 3723 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Sertifikat Hak Milik Nomor 3724 atas nama Magdalena Siregar dan Sertifikat Nomor 1256 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ke atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atau ke atas nama seseorang yang ditunjuk oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

7. Menyatakan putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kepada pihak lain atau instansi yang berwenang sehingga dengan demikian putusan dalam perkara ini dapat dijadikan sebagai landasan hukum untuk mengalihkan nama kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3723 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Sertifikat Hak Milik Nomor 3724 atas nama Magdalena Siregar dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1256 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa tandatangan dari Tergugat Rekonvensi dan Magdalena istri Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini sita jaminan atas rumah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang terletak di Jalan Palem Raya Nomor, RT 005, RW 023, Kelurahan Cibodasari, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang dan Rumah yang terletak di Jalan Kavling Pemda IV Nomor 188, Kelurahan Penunggungan Barat, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila majelis Hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 667/Pdt.G/2016/PN Tng, tanggal 5 Juli 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan jual beli atas tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 6 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3723 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Reston Mayer Simanjuntak) dan juga tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 7 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3724 atas nama Magdalena Siregar adalah sah secara hukum;
- Menyatakan jual beli atas tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cibodas I Nomor 139 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1256 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Drs Reston Mayer Simanjuntak) adalah sah secara hukum;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Gereja HKBP Rogate yaitu Huria Kristen Batak Protestan Rogate) adalah pemilik yang sah atas ketiga bidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya antara lain adalah:

1. Tanah berikut Bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 6 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3723 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Reston Mayer Simanjuntak);

Halaman 5 dari 11 hal. Put. Nomor 2324 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 7 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3724 atas nama Magdalena Siregar;
3. Tanah berikut Bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cibodas I Nomor 139 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1256 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Drs Reston Mayer Simanjuntak);
 - Menyatakan putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kepada pihak lain atau instansi yang berwenang sehingga dengan demikian putusan dalam perkara ini dapat dijadikan sebagai landasan hukum untuk mengalihkan nama kepemilikan atas Sertifikat Nomor 3723 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Sertikat Hak Milik Nomor 3724 atas nama Magdalena Siregar dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1256 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa tandatangan dari Tergugat Rekonvensi dan Magdalena istri Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
 - Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk yang selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp941.000,00 (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Banten 126/PDT/2017/PT Btn, tanggal 11 Desember 2017 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 667/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 5 Juli 2017, selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 2324 K/Pdt/2018



- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan jual beli atas tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 6 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3723 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Reston Mayer Simanjuntak) dan juga tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 7 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3724 atas nama Magdalena Siregar adalah sah secara hukum;
- Menyatakan jual beli atas tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cibodas I Nomor 139 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1256 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Drs Reston Mayer Simanjuntak) adalah sah secara hukum;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Gereja HKBP Rogate yaitu Huria Kristen Batak Protestan Rogate) adalah pemilik yang sah atas ketiga bidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya antara lain adalah:
 1. Tanah berikut bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 6 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3723 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Reston Mayer Simanjuntak);
 2. Tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 7 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3724 atas nama Magdalena Siregar;
 3. Tanah berikut Bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cibodas I Nomor 139 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1256 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Drs Reston Mayer Simanjuntak);



- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 5 Januari 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 18 Januari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 667/Pdt.G/2016/PN Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Januari 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 31 Januari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat;
2. Menolak putusan Pengadilan Tinggi Banten 126/PDT/2017/PT Btn, tanggal 11 Desember 2018 terhadap Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 667/Pdt.G/2016/PN.Tng yang diputus pada tanggal 5 Juli 2017;
3. Menyatakan jual beli atas tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 6 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3723 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Reston Mayer Simanjuntak) dan juga tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 7 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3724 atas nama Magdalena Siregar adalah tidak sah secara hukum;
4. Menyatakan jual beli atas tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cibodas I Nomor 139 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1256 yang atas nama Tergugat Rekonvensi/

Halaman 8 dari 11 hal. Put. Nomor 2324 K/Pdt/2018



Penggugat Konvensi (Drs Reston Mayer Simanjuntak) adalah tidak sah secara hukum;

5. Menyatakan Pemohon Kasasi/Penggugat adalah pemilik yang sah atas ketiga bidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya antara lain adalah:

a. Tanah berikut bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 6 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3723 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Reston Mayer Simanjuntak);

d. Tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Cemara Raya Nomor 7 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3724 atas nama Magdalena Siregar;

e. Tanah berikut bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cibodas I Nomor 139 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1256 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Drs Reston Mayer Simanjuntak);

6. Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

7. Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 1 Maret 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi telah menerima pembayaran atas objek sengketa oleh Termohon Kasasi/Tergugat Konvensi;

Tidak terjadi *dwang*, *dwaling borg* dalam kesepakatan diantara mereka;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan



kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **RESTON MAYER SIMANJUNTAK** dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RESTON MAYER SIMANJUNTAK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 8 Oktober 2018, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota:

Ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H. LL.M.

Ttd.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

K e t u a,

Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.,

Biaya kasasi:

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

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H.,M.H.
NIP: 19630325 198803 1 001

Halaman 11 dari 11 hal. Put. Nomor 2324 K/Pdt/2018