



PUTUSAN

Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

TING GIOE KHOEN, Tempat/tanggal Lahir : Pematangsiantar, 22 Februari 1951, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Budha, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jl. Merdeka No. 141, Kelurahan Dwikora, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Muhammad Rizki Sinurat, SH., 2. Abdul Syukur Siregar, SH., 3. Ahmad Afandy Muliawan., Advocates & Legal Consultants pada Law Office Rizki Sinurat And Partners beralamat di Jl. A.H. Nasution, Komp. Metrolink Blok-E No. 8, Kec. Medan Johor, Kota Medan, Sumatera Utara, Kode Pos 20143, bertindak baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 20/SK/RSAP/VI/2021, tanggal 18 Juni 2021, sebagai **Penggugat** ;

Lawan :

- 1. MARDONGAN SIMANGUNSONG**, Tempat/tanggal Lahir : Sigumpar, 14 Agustus 1934, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, Alamat di Jl. D.I Panjaitan No. 01, Kelurahan Aek Nauli, Kecamatan Siantar Selatan, Kota Pematangsiantar, dan sekarang bertempat tinggal di jalan Merdeka Nomor 139, Kelurahan Dwikora, Kecamatan Siantar Barat, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Roy Yanto Simangunsong, SH., Erwin Purba, SH.MH., masing-masing Advokat-Penesehat Hukum pada Kantor Hukum Roy Yanto Simangunsong, SH dan Rekan, beralamat di jalan Rakutta Sembiring, Kelurahan Naga Pita Kecamatan Siantar Martoba Pematang Siantar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 030/SKK/PER/RE/VI/2021, tertanggal 30 Agustus 2021, sebagai **Tergugat**;
- 2. Kantor Notaris/PPAT NELSI SINAGA, S.H**, Beralamat di Jl. Diponegoro No. 11 LT. II, Kelurahan Teladan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara 21115, sebagai **Turut Tergugat**;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 18 Juni 2021 dalam Register Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Terlebih dahulu Penggugat menerangkan sebagai berikut :
 - 1.1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang Tanah dan Rumah seluas 78 M2, berdasarkan Perjanjian Jual Beli (PJB) No. 22 tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris, PPAT NELSI SINAGA, SH, Akta Jual Beli (AJB) No. 94/2018, tanggal 15 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT NELSI SINAGA, SH, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 415, terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Merdeka No. 161/139, Kelurahan Dwikora, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Gang
 - Sebelah Timur : Tanah HGU 78/2000
 - Sebelah Selatan : Tanah Jalan Merdeka
 - Sebelah Barat : Tanah Gang
 - 1.2. Bahwa Tanah dan Rumah *a quo* diperoleh Penggugat melalui jual beli dengan Tergugat (*incasu* Mardongan Simangunsong) yang tertuang dalam Perjanjian Jual Beli (PJB) No. 22 tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT NELSI SINAGA, SH dan Akta Jual Beli (AJB) No. 94/2018, tanggal 15 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT NELSI SINAGA, SH;
2. Bahwa sejak tanah dan rumah tersebut beralih menjadi milik Penggugat (*incasu* Ting Gioe Khoen), tidak langsung dapat dikuasai dan diusahai oleh Penggugat, sebab Tergugat memohon kepada Penggugat agar memberi tenggang waktu untuk persiapan pengosongan rumah *a quo*;
3. Bahwa karena hubungan yang baik dengan tergugat yang juga tetangga langsung dari Penggugat, maka Penggugat memberi ijin Tergugat untuk persiapan pengosongan rumah *a quo* selama 3 (tiga) bulan sejak Penggugat melunasi seluruh kewajiban dalam jual beli kepada Tergugat;

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa namun Tergugat tidak sepakat dan memohon kembali agar diberi tenggang waktu kepada Penggugat untuk persiapan pengosongan rumah *a quo* selama 3 (tiga) tahun dengan alasan Tergugat masih perlu membereskan usahanya dan memberitahu para Pelanggan kalau usaha milik Tergugat tidak buka lagi atau tutup selamanya, serta anak-anak dari tergugat juga tidak berniat untuk melanjutkan usaha milik Tergugat;
5. Bahwa oleh karena permintaan dari Tergugat untuk meminta tenggang waktu pengosongan rumah tersebut selama 3 (tiga) tahun, Penggugat meminta saran dan pendapat kepada Notaris dan PPAT NELSI SINAGA, SH, dan diberikan saran agar dibuat sebuah Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat demi menghindari hal-hal yang tidak baik;
6. Bahwa atas saran dari Notaris dan PPAT NELSI SINAGA, SH, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membuat sebuah Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 23, tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT NELSI SINAGA, SH;
7. Bahwa adapun di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa *a quo*, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk biaya sewa menyewa dengan nilai Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) setiap 1 (Satu) tahunnya, sehingga harga sewa selama 3 (Tiga) tahun sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta);
8. Bahwa kemudian, Karena Itikad Baik dan Hubungan bertetangga yang harmonis dengan Tergugat, Penggugat membebaskan biaya sewa menyewa tersebut, dan Tergugat tidak perlu untuk melakukan pembayaran biaya sewa menyewa kepada Penggugat. Dengan kata lain, Penggugat tidak ada sedikitpun menerima Biaya sewa menyewa tersebut dari Tergugat;
9. Bahwa permasalahan muncul pada sekitar Januari 2021, akhir masa waktu Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, dimana Tergugat dengan itikad tidak baik tetap berada di Rumah tersebut dan tidak memiliki niat untuk segera pindah serta mengosongkan Rumah milik Penggugat *a quo*. Sedangkan dalam perjanjian sewa menyewa *a quo*, dalam pasal 8 dijelaskan *"setelah perjanjian ini berakhir, sebagai mana ditetapkan dalam pasal 1, maka pihak kedua harus dengan segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepad pihak pertama dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang milik pihak kedua, untuk pengosongan mana tidak diperlukan peringatan lebih dahulu dari pihak pertama atau pihak yang berwajib;*
10. Bahwa selanjutnya *"apabila ternyata pihak kedua lalai atau oleh karena sebab apapun tidak mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut*

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak pertama, maka dengan lawat waktu satu hari telah cukup bukti kepada pihak pertama bahwa pihak kedua telah lalai memenuhi kewajibannya, dan dalam hal demikian, selambat-lambatnya 1 (satu) minggu sejak berakhirnya sewa menyewa ini, pihak pertama berhak untuk mengosongkan sendiri rumah tersebut dan apabila perlu pihak pertama dapat meminta bantuan alat kekuasaan Negara dan segala resiko atas pengosongan rumah itu seluruhnya tanggungan pihak kedua, demikian juga ongkos pengosongan dan ongkos pindah tanggunga pihak kedua, ditambah lagi pihak kedua harus membayar ganti rugi kepada pihak pertama sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terlambat dikosongkan;

11. Bahwa sebelumnya juga, pada sekitar bulan Februari 2019, ketika berjalannya sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat, Istri Tergugat (*incasu* Sonang Simanjuntak) dan anak Tergugat (*incasu* Sonita Simangunsong) pernah mencoba untuk melakukan upaya intimidasi dengan mendatangi rumah Penggugat, serta dengan mudahnya mengatakan ingin membatalkan Surat Akta Surat Sewa Menyewa Nomor 23. Lebih parahnya lagi, mereka juga berkeinginan untuk membatalkan Jual Beli tanah dan rumah tersebut, serta mengembalikan uang penjualan tanah *a quo* kepada Penggugat, dan upaya intimidasi tersebut dilakukan beberapa kali hingga mengganggu usaha milik Penggugat, dimana rumah Penggugat juga menjadi tempat usaha;
12. Bahwa setelah beberapa bulan berjalannya waktu setelah Perjanjian Sewa Menyewa berakhir, Tergugat tidak juga berniat untuk keluar dari rumah milik Penggugat *a quo* sebagaimana yang telah dalilkan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, sehingga Penggugat melayangkan peringatan berupa somasi Pertama melalui Kantor Hukum Ramadin Turnip, S.H, pada tanggal 22 Maret 2021 kepada Tergugat, dan ditanggapi oleh anak Tergugat (*incasu* Sonita Simangunsong, M.si) dengan permintaan yang diluar nalar, yang pada intinya mau membeli kembali Rumah *a quo* dan atau meminta Kontrak sewa seumur hidup, sehingga kami menganggap apa yang didalilkan Anak Tergugat dalam balasan somasinya adalah hal yang sewena-wena dan ingin menang sendiri;
13. Bahwa Kemudian anak Tergugat (*incasu* Sonita Simangunsong, M.si) melayangkan Somasi kepada Penggugat melalui Kantor Hukum Roy Y. Simangunsong, S.H, tanggal 19 April 2021, dengan Dalil-dalil yang sangat tidak berdasar dan mengada-ada, selanjutnya Penggugat juga mendapat somasi dari anak Tergugat lainnya (*incasu* Binsar Sonlimar Simangunsong) pada tanggal 24 April 2021, yang pada intinya juga tidak berdasar. Lalu salah

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu anak dari Tergugat (*incasu* ultrasonlahir Simangunsong) juga melayangkan somasi kepada Penggugat pada tanggal 27 April 2021, yang tetap juga pada intinya menuduh Penggugat tanpa dasar. Terakhir kembali Penggugat juga menerima somasi dari salah satu Anak Tergugat (*incasu* Meri Soniati) pada tanggal 28 April 2021, yang pada intinya menuduh Penggugat tanpa dasar dan mengada-ada seperti halnya somasi-somasi anak Tergugat lainnya;

14. Bahwa selanjutnya Penggugat kembali melakukan peringatan dengan Somasi yang ditulis langsung oleh Penggugat tanggal 30 April 2021, namun kembali tidak ditanggapi oleh Tergugat, sehingga Penggugat melayangkan peringatan selanjutnya dengan somasi kedua pada tanggal 8 Mei 2021 kepada Tergugat, namun hingga gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Pematangsiantar, Tergugat juga tidak mengosongkan rumah *a quo*;

15. Bahwa akibat dari tindakan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat yang telah nyata-nyata mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat. maka sudah sangat wajar dan patut bila Penggugat menuntut kerugian kepada Tergugat, baik kerugian materiil maupun immateriil sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"

16. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 23, tanggal 22 September 2017, dan fakta-fakta yang disebutkan di atas, untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, sangat beralasan bila Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri Pematangsiantar Cq. Majelis Hakim Perkara *a quo*, menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi;

17. Bahwa dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara di atas, maka wajarlah bila Penggugat menuntut ganti kerugian atas perbuatan Tergugat yang telah nyata melakukan tindakan Wanprestasi, baik kerugian Materiil maupun Immateriil, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIIL

A.1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Akta Jual Beli Sewa Menyewa Nomor 23, tanggal 22 September 2017 pasal 8, Tergugat harus membayar denda ganti rugi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, sehingga diperkirakan sampai pada gugatan ini diajukan

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



kepada Pengadilan Negeri Pematangsiantar, keseluruhannya 140 Hari x Rp. 500.000,- berjumlah Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

A.2. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak memiliki niat untuk mengosongkan rumah *a quo*, mengakibatkan Penggugat tidak dapat menyewakan kembali rumah tersebut, sehingga kalau dihitung dari nilai sewa untuk tahun 2021, sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta);

A.3. Sehingga total keseluruhan dari kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat keseluruhannya Rp. 70.000.000,- + Rp. 25.000.000,- berjumlah Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah).

B. KERUGIAN IMMATERIIL

B.1. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang beritikad tidak baik sebagai penyewa dengan menolak untuk mengosongkan rumah milik penggugat serta intimidasi dari keluarga Tergugat sehingga menyebabkan terputusnya hubungan yang awalnya terjalin dengan baik antar tetangga;

B.2. Selain itu, telah muncul opini di tengah masyarakat bahwa Penggugat telah melakukan upaya pengusiran paksa kepada Tergugat, padahal faktanya Tergugat yang menolak untuk mengosongkan rumah tersebut, sungguh sangat menyakitkan hati Penggugat dan menyebabkan usaha milik Penggugat menjadi sepi karena telah dipandang buruk oleh masyarakat;

B.3. Oleh karenanya, tidak bisa tidak perbuatan Tergugat juga telah menimbulkan kerugian *immateriil*, yang pemulihannya tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun agar gugatan ini tidak hampa, dapatlah Penggugat hitung kerugian *immateriil* tersebut berjumlah senilai Rp. 905.000.000,- (sembilan ratus lima juta rupiah).

Dengan demikian, total keseluruhan yang telah dialami oleh Penggugat dapat diakumulasikan (Point 15 huruf A.3) Rp. 95.000.000,- + (point 15 huruf B.3) Rp. 905.000.000,- adalah berjumlah = Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

18. Bahwa mengingat itikad tidak baik Tergugat, maka wajar jika Penggugat memohon agar kiranya Pengadilan Negeri Pematangsiantar Cq. Majelis Hakim Perkara *a quo*, meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek tanah dan rumah Perkara *a quo* agar tidak dialihkan dan atau dipindahtangankan dengan cara apapun juga kepada pihak lain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa mengingat itikat yang tidak baik dari Tergugat dan dikhawatirkan tidak mau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan suka rela ataupun lalai, maka sudah sangat patut dan wajar untuk dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari dihitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
20. Bahwa gugatan Penggugat telah berdasarkan dalil-dalil yang jelas, terperinci dan berdasarkan pada fakta serta peristiwa yang nyata kebenarannya, kemudian didukung dengan bukti-bukti yang berkekuatan hukum, maka gugatan Penggugat sudah sangat patut dan wajar untuk dapat dikabulkan dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum bantahan, perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voorbaar bijt vooraad*);

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar Cq.Majelis Hakim dalam perkara *a quo* memanggil kedua belah pihak, memeriksa serta memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
4. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan objek tanah dan rumah perkara *a quo* secara utuh kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Imateriil yang dialami Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita gugatan point 15 huruf A.3. dan point 15 huruf B.3. di atas, yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000.- (*satu milyar rupiah*).
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan pada objek tanah dan rumah seluas 78 M2, berdasarkan Perjanjian Jual Beli (PJB) No. 22 tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris, PPAT NELSI SINAGA, SH, Akta Jual Beli (AJB) No. 94/2018, tanggal 15 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT NELSI SINAGA, SH, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 415, terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Merdeka No. 161/139, Kelurahan Dwikora, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari apabila tidak melaksanakan

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara suka rela atau lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara ini dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij vooraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Bahwa apabila Pengadilan Negeri Pematangsiantar Cq. Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang *seadil-adilnya* (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat menghadap kuasanya Roy Yanto Simangunsong, SH., dan Erwin Purba, SH.MH., berdasarkan kuasa khusus No. 030/SKK/PER/RE/VI/2021 tertanggal 30 Agustus 2021, Turut Tergugat tidak hadir maupun menyuruh kuasanya untuk hadir di persidangan meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang untuk Turut Tergugat yaitu tertanggal 21 Juni 2021 untuk persidangan tanggal 7 Juli 2021, tanggal 8 Juli 2021 untuk persidangan tanggal 14 Juli 2021 dan tanggal 18 Juli 2021 untuk persidangan tanggal 21 Juli 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak datangnya Turut Tergugat tersebut tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sehingga guna efektifnya persidangan, persidangan dilanjutkan tanpa dihadiri pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Renni Pitua Ambarita, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

DALAM KOMPENSI

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Yang Kabur (*Obscuur Libel*)

Halaman 8 dari 31 Putusan Perduta Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa yang menjadi objek gugatan dari penggugat tidak jelas, dimana dalam gugatannya menyebutkan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan rumah seluas 78 M², berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 94/2018 tanggal 15 Mei 2018 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT NELSI SINAGA, S.H dan Sertifikat Hak Milik Nomor 415 terletak di jalan merdeka No. 161/139, Kelurahan Dwikora, Kec Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Gang
- Sebelah Timur : Tanah HGU 78/2000
- Sebelah Selatan : Tanah Jalan Merdeka
- Sebelah Barat : Tanah Gang

Kemudian didalilkan pada poin 6 dan poin 7 gugatannya, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membuat sebuah akta perjanjian sewa menyewa nomor 23 tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT NELSI SINAGA, S.H dengan biaya sewa menyewa dengan nilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahun, sehingga harga sewa selama tiga tahun sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah). Bahwa tidak jelasnya objek gugatan yang kami maksud adalah Akta Jual Beli (AJB) No. 94/2018 tanggal 15 Mei 2018 sementara Perjanjian Sewa Menyewa nomor 23 tanggal 22 September 2017 menunjukkan bahwa Penggugat tidak berwenang dan tidak memiliki dasar hak untuk menyewakan suatu objek yang bukan miliknya atau dengan kata lain bagaimana mungkin Penggugat berwenang dan memiliki hak untuk menyewakan kepada pemilik yang sah/Tergugat pada tahun 2017 sementara Penggugat mengaku-ngaku memiliki dasar hak berdasarkan jual beli tahun 2018 ;

2. Bahwa tanah dan bangunan Rumah Toko (Ruko) milik tergugat tempat usahanya tersebut memiliki batas-batas antara lain :

- Sebelah Utara : Gang
- Sebelah Timur : GU 78/2000
- Sebelah Selatan : Jalan Merdeka
- Sebelah Barat : Rumah Toko (Ruko)

Berbeda dengan batas-batas yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya sehingga objek bangunan maupun objek yang diperjanjikan dalam sewa menyewa tidak jelas dan keliru ;

3. Bahwa kemudian dalam Perjanjian sewa menyewa Nomor 23 tanggal 22 September 2017 objek yang diperjanjikan ialah 1 (satu) Pintu Rumah Toko (Ruko) yang terdiri dari 2 (dua) lantai konstruksi permanen sementara Rumah Toko (Ruko) hak milik dan yang ditempati tergugat terdiri dari 3 (tiga)

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lantai bukan 2 (dua) lantai sehingga semakin menunjukkan bahwa objek gugatan penggugat tidak jelas dan sangat keliru ;

4. Bahwa antara posita dan petitum gugatan penggugat ialah berbeda atau tidak memiliki korelasi yang jelas dan bertentangan satu dengan yang lainnya dimana dalam petitum gugatan penggugat menuntut tergugat untuk membayar ganti kerugian, namun justru penggugat dalam posita gugatannya menyatakan penggugat membebaskan biaya sewa menyewa kepada tergugat atau tidak perlu melakukan pembayaran, sehingga antara posita dan petitum gugatan penggugat tidak jelas dan tidak bersesuaian dan dalam prinsip hukum acara perdata secara jelas hal-hal yang diminta dalam petitum tidak boleh lebih dari apa yang dikemukakan didalam posita ;
5. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1149/K/SIP/1975 Tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat di terima ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sudah sepatutnya dan sangat beralasan hukum untuk menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niel onvankelijk verklaard/NO*) karena gugatan penggugat yang kabur (*Obscuur libel*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan tergugat dalam eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini ;
2. Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh tergugat dalam jawaban ini ;
3. Bahwa tidak benar tergugat telah menjual tanah dan rumah seluas 78 M² miliknya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 415 terletak di jalan merdeka No. 161/139, Kelurahan Dwikora, Kec Siantar Barat, Kota Pematangsiantar kepada Penggugat dan tergugat tidak mengetahui tentang Perjanjian Jual Beli (PJB) Nomor. 22 tanggal 22 September 2017 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 94/2018 tanggal 15 Mei 2018 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT NELSI SINAGA, S.H dan turunan dari Perjanjian Jual Beli dan Akta Jual Beli tidak pernah diberikan kepada tergugat baik dari Turut Tergugat/Notaris NELSI SINAGA ataupun dari Penggugat sehingga tergugat benar-benar tidak mengetahui tentang jual beli yang dimaksud oleh penggugat ;

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.

Disclaimer

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



4. Bahwa tergugat tidak pernah memohon kepada Penggugat agar memberikan tenggang waktu untuk persiapan pengosongan rumah seperti yang didalilkan oleh penggugat karena nyatanya tergugat tidak pernah mengetahui jual beli yang dimaksud oleh penggugat sehingga permohonan tenggang waktu pengosongan tersebut tidak berdasar dan mengada-ngada ;
5. Bahwa dalam dalil gugatan penggugat poin 3 menyatakan penggugat memberikan ijin pengosongan rumah selama 3 bulan sejak penggugat melunasi seluruh kewajiban dalam jual beli kepada penggugat, secara tegas tergugat tidak pernah melakukan jual beli tanah dan rumah seluas 78 M² miliknya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 415 terletak di jalan merdeka No. 161/139, Kelurahan Dwikora, Kec Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dan tidak pernah menerima pembayaran dari penggugat, bila benar penggugat melakukan pembayaran kapan dan dimana dilakukan pembayaran, kepada siapa diberikan pembayaran itu dan bagaimana metode pembayaran yang dilakukan oleh penggugat kepada tergugat? ;
6. Bahwa tergugat juga tidak pernah memohon kepada penggugat untuk diberi waktu 3 (tiga) tahun untuk persiapan pengosongan apalagi dengan alasan membereskan usaha dan memberitahu pelanggan mau tutup selamanya hal ini hanya akal-akalan dan fiktif belaka dari penggugat secara logika kalau hanya untuk membereskan usaha dan memberitahu pelanggan tidak perlu waktu sampai (3) tiga tahun lamanya dan secara tegas bahwa tergugat diusianya yang sudah tua sudah sejak lama telah menyerahkan pengelolaan usahanya kepada anaknya dan tidak pernah ada niat menutup/tidak buka lagi usahanya untuk selamanya dimana usahanya berjalan lancar, memiliki modal yang cukup dan keuntungan sehingga sehingga tidak masuk akal dan tidak logis apabila menjual tempat usahanya ;
7. Bahwa tergugat tidak mengetahui tentang Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 23 tanggal 22 september 2017 dibuat dihadapan Turut Tergugat/Notaris NELSI SINAGA dimana tergugat tidak pernah melakukan pembayaran uang sewa kepada penggugat, tidak pernah di tagih untuk membayar uang sewa oleh penggugat. Bahwa selanjutnya apa yang didalilkan oleh penggugat karena etiket baik dan hubungan bertetangga yang harmonis dengan tergugat sehingga penggugat membebaskan biaya sewa menyewa ialah suatu dalil yang tidak logis dan tidak masuk akal karena bilamana penggugat mempunyai dasar hak untuk menyewakan

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



kepada tergugat sebagai orang yang sama-sama bergerak di bidang usaha/bisnis tidak akan mungkin penggugat membebaskan biaya sewa menyewa kepada tergugat apalagi untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun ;

8. Bahwa istri tergugat dan anak tergugat (Sonita Simangunsong) tidak pernah melakukan intimidasi kepada penggugat apalagi tentang sewa menyewa dan jual beli sebagaimana dalil gugatan penggugat poin 11 hal ini hanya merupakan akal-akalan dan penuh kebohongan dari penggugat dimana tergugat sendiri tidak pernah mengetahui tentang sewa menyewa dan jual beli apalagi istri dan anak dari tergugat dan bila anak tergugat (Sonita Simangunsong) atau anak-anaknya yang lain datang untuk tujuan mengunjungi orang tuanya dan wajar diketahui oleh penggugat karena merupakan tetangga langsung dan bukan berarti untuk mengintimidasi penggugat sehingga dalil ini sangat bertentangan dengan dalil gugatan penggugat lainnya pada poin 8 yang menyatakan hubungan bertetangga yang harmonis hingga membebaskan biaya sewa-menyewa, bila memang benar istri tergugat dan anaknya melakukan intimidasi tahun 2019 harusnya hubungan bertetangga antara tergugat dan penggugat sudah tidak harmonis lagi ;
9. Bahwa perlu tergugat sampaikan dan tegaskan adapun jual beli yang dilakukan oleh tergugat kepada penggugat atas sebidang tanah dan bangunan dihadapan turut tergugat/Notaris NELSI SINAGA, S.H tanggal 22 September 2017 ialah bagian belakang rumah toko tempat usaha tergugat yang sudah dikuasai dan diusahai oleh penggugat tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga karena memang benar telah dijual kepada penggugat namun bukanlah rumah toko hak milik dan tempat usaha tergugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 415 terletak di jalan merdeka No. 161/139, Kelurahan Dwikora, Kec Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;
10. Bahwa tidak benar tergugat tidak menanggapi somasi dari penggugat pada tanggal 22 Maret 2021 melalui kuasanya "Kantor Ramadin Turnip, S.H," dan somasi yang dibuat langsung secara pribadi oleh penggugat pada tanggal 8 Mei 2021 kepada tergugat namun tergugat secara jelas sudah menanggapi dan membalas somasi penggugat tersebut melalui kuasa hukum penggugat "ROY YANTHO SIMANGUNSONG, S.H dan PARTNERS" dan juga telah di tanggapi oleh para ahli waris tergugat dengan mengirimkan somasi kepada penggugat sebagaimana dalil gugatan penggugat pada poin 12 dan poin 14, dimana tujuan somasi dari para ahli waris tergugat tersebut adalah untuk mempertanyakan bukti jual

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



beli dan sewa menyewa yang tidak pernah diketahui tergugat maupun ahli warisnya serta tidak pernah diserahkan salinan akta jual beli dan sewa menyewa dimaksud kepada tergugat ;

11. Bahwa Rumah Toko (Roko) tersebut adalah ruko milik keluarga yang usaha didalamnya sudah menjadi identitas yang melekat dan kebanggaan bagi tergugat dan seluruh ahli warisnya (keluarga besar) setempat dikenal dengan "TOKO BINSAR" dimana setelah usia tergugat sudah tua maka segala tindakan dan usaha yang dilakukan untuk keberlangsungan "TOKO BINSAR" yang telah menjadi identitas dan kebanggaan bagi tergugat dan ahli warisnya tersebut selalu dan harus diputuskan berdasarkan rapat/mufakat bersama antara tergugat dan seluruh ahli warisnya, sehingga jual beli yang didalilkan oleh penggugat atas ruko tempat usaha tergugat atau toko binsar yang sudah dikelola oleh ahli waris tergugat merupakan akal-akalan penggugat karena tidak pernah diketahui oleh tergugat sendiri dan seluruh ahli warisnya ;

12. Bahwa tergugat baru mengetahui jual beli dan sewa menyewa yang dimaksud oleh penggugat pada dalil gugatannya setelah penggugat melakukan SOMASI kepada tergugat melalui kuasa hukumnya RAMADIN TURNIP, S.H & REKAN tanggal 22 Maret 2021 dan kemudian tergugat dan anak-anaknya menanggapi dengan membalas surat somasi dari penggugat dan kemudian tergugat telah berupaya untuk mengkonfirmasi dan meminta berkas-berkas dimaksud kepada turut tergugat/Notaris NELSI SINAGA, S.H namun turut tergugat tidak bersedia memberikanya tanpa alasan yang jelas sehingga menimbulkan kecurigaan tergugat ada hal-hal yang dibuat secara sengaja oleh penggugat dengan turut tergugat dengan iktikad yang tidak baik dan sangat merugikan tergugat ;

13. Bahwa bila dicermati secara baik alas atau dasar hak kepemilikan yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya yaitu Perjanjian Jual Beli (PJB) No. 22 Tanggal 22 September 2017, Akta Jual Beli (AJB) No. 94/2018 tanggal 15 Mei 2018 dan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor. 23 Tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan turut tergugat/Notaris NELSI SINAGA, S.H, bagaimana mungkin Perjanjian Jual Beli (PJB) dengan Perjanjian Sewa Menyewa dibuat pada tanggal yang sama yaitu 22 September 2017 dan dalam perjanjian sewa menyewa Nomor. 23 Tanggal 22 September 2017 dituliskan penggugat memiliki alas hak berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 415/Dwikora, Terdaftar atas nama : TING GIOE KHOEN atau penggugat sehingga bagaimana mungkin telah terjadi peralihan hak hanya berdasarkan Perjanjian Jual

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Beli (PJB) dimana secara hukum perjanjian jual beli (PJB) tidak bersifat mengikat properti sebagai objek perjanjian sehingga tidak menyebabkan terjadinya peralihan kepemilikan objek dari penjual ke pembeli dan yang paling tidak masuk akal ialah bagaimana mungkin telah terjadi peralihan nama pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor : 415/Dwikora terdaftar atas nama MARDONGAN SIMANGUNSONG atau tergugat langsung beralih menjadi terdaftar atas nama TING GIOE KHOEN atau penggugat sementara Perjanjian jual beli (PJB) tidak menyebabkan terjadinya peralihan hak dan Perjanjian Sewa Menyewa yang didalilkan penggugat dibuat pada tanggal yang sama yaitu 22 September 2017 dengan Perjanjian jual beli (PJB) tersebut. Dengan demikian kecurigaan tergugat tentang hal-hal yang secara sengaja dibuat dengan iktikad tidak baik yang merugikan tergugat memiliki alasan yang jelas bukan hanya sekedar dalil bantahan tergugat atas gugatan penggugat ;

14. Bahwa kemudian dalam perjanjian sewa menyewa Nomor. 23 Tanggal 22 September 2017 dimana objek yang diperjanjikan ialah 1 (satu) Pintu Rumah Toko (Ruko) yang terdiri dari 2 (dua) lantai konstruksi permanen sementara Rumah Toko (Ruko) hak milik dan yang ditempati tergugat ialah terdiri dari 3 (tiga) lantai bukan 2 (dua) lantai sehingga semakin menunjukkan bahwa adanya suatu kekeliruan yang secara sengaja dilakukan yang mengakibatkan kerugian terhadap tergugat ;
15. Bahwa oleh karena tergugat semenjak tahun 2009 sudah sakit-sakitan dan linglung (sedikit pikun) yang hingga saat ini selalu melakukan perobatan jalan maka tergugat dapat dikatakan tidak lagi cakap bertindak dalam hukum sehingga mengikat ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yakni :
 - a) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
 - b) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan ;
 - c) Suatu hal tertentu ;
 - d) Suatu sebab (causa) yang halal ;
16. Bahwa tergugat tidak pernah menyepakati objek jual beli dengan penggugat adalah rumah toko tempat usaha tergugat sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya, dimana kata sepakat merupakan terhadap hal yang dikehendaki oleh tergugat. Bahwa kemudian yang disepakati dan objek jual beli yang dikehendaki oleh tergugat kepada penggugat ialah tanah dan bangunan yang berada persis dibelakang rumah toko tempat usaha tergugat bukanlah rumah toko tempat usaha tergugat tersebut dikenal dengan "Toko Binsar" ;

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa oleh karena tergugat tidak pernah menyepakati dan keadaan tergugat yang sudah tidak lagi cakap bertindak dalam hukum sehingga jual beli yang didalilkan oleh penggugat didalam gugatannya ialah tindakan yang dilakukan secara bersama sama semata mata hanya dengan maksud jahat dengan penyalahgunaan keadaan yang sangat merugikan tergugat dan ahli warisnya maka dengan demikian alas hak yang didalilkan oleh penggugat yaitu Perjanjian Jual Beli (PJB) Nomor. 22 tanggal 22 September 2017, Akta Jual Beli (AJB) No. 94/2018 tanggal 15 Mei 2018 tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara sehingga Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 23 tanggal 22 september 2017 juga tidak sah dan batal demi hukum ;

18. Bahwa secara tegas dalam ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara dinyatakan *"Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan."* sehingga oleh karena tergugat tidak pernah mengetahui tentang Perjanjian Sewa Menyewa Nomor. 23 Tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan turut tergugat/Notaris NELSI SINAGA, S.H sebelum di kirimkan somasi oleh penggugat melalui kuasa hukumnya RAMADIN TURNIP, S.H & REKAN tanggal 22 Maret 2021 maka sangat beralasan bila penggugat merasa ada kekhilafan atau penipuan ;

19. Bahwa oleh karena tergugat tidak pernah mengetahui tentang Perjanjian Sewa Menyewa Nomor. 23 Tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan turut tergugat/Notaris NELSI SINAGA, S.H sehingga tergugat tidak melakukan perbuatan WANPRESTASI dan untuk itu tidak dapat dibebankan untuk membayar ganti kerugian apapun dari tuntutan ganti kerugian penggugat dalam gugatannya ;

Maka berdasarkan alasan-alasan dan dalil jawaban yang telah diuraikan tergugat, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada penggugat.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan Replik tanggal 06 September 2021;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 13 September 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut :

1. Foto copy Perjanjian Jual Beli No. 21, antara Mardongan Simangunsong dengan Ting Gioe Khoen dihadapan Notaris/PPAT Nelsi Sinaga, SH., tanggal 22 September 2017, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Perjanjian Jual Beli No. 22, antara Mardongan Simangunsong dengan Ting Gioe Khoen dihadapan Notaris/PPAT Nelsi Sinaga, SH., tanggal 22 September 2017, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Sewa Menyewa No. 23, antara Mardongan Simangunsong dengan Ting Gioe Khoen dihadapan Notaris/PPAT Nelsi Sinaga, SH., tanggal 22 September 2017, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Kwitansi Panjar Pembelian Ruko terletak di Jalan Merdeka No. 139 Kota Pematang Siantar SHM No. 415, No. 416 An. Mardongan Simangunsong, dari Ting Gioe Khoen kepada Sonerbin MS sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), tanggal 16 Agustus 2017 dan Foto copy Kwitansi Pelunasan Pembelian Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 415 dan 416 yang terletak di Jalan Merdeka No. 161/139 Kota Pematang Siantar An. Mardongan Simangunsong, dari Ting Gioe Khoen kepada Mardongan Simangunsong dan Sonang Simanjuntak sejumlah Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah), tanggal 19 September 2017, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Slip Setoran Bank Mandiri, dari Ting Gioe Khoen kepada Sonang Simanjuntak, hal Pelunasan Kredit An. Sonang Simanjuntak, sejumlah 1.514.538,635,- (satu milyar lima ratus empat belas juta lima ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus tiga puluh lima rupiah), tanggal 20 September 2017, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Akta Jual Beli No. 94/2018, antara Ting Gioe Khoen (Pembeli) dengan Mardongan Simangunsong (Penjual) dihadapan Notaris/PPAT Nelsi Sinaga, SH., tanggal 15 Mei 2018, diberi tanda P-6;

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Akta Jual Beli No. 95/2018, antara Ting Gioe Khoen (Pembeli) dengan Mardongan Simangunsong (Penjual) dihadapan Notaris/PPAT Nelsi Sinaga, SH., tanggal 15 Mei 2018, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 415 An. Ting Gioe Khoen, tanggal 25 Januari 2019, diberi tanda P-8;
9. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 416 An. Ting Gioe Khoen, tanggal 25 Januari 2019, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Surat Somasi dari Ramadin Turnip, SH, selaku Kuasa Hukum Ting Gioe Khoen kepada Mardongan Simangunsong, tanggal 22 Maret 2021, diberi tanda P-10;
11. Foto copy Surat Somasi Pertama Pengosongan Rumah, dari Ting Gioe Khoen kepada Mardongan Simangunsong, tanggal 30 April 2021, diberi tanda P-11;
12. Foto copy Surat Somasi Kedua Pengosongan Rumah, dari Ting Gioe Khoen kepada Mardongan Simangunsong, tanggal 8 Mei 2021, diberi tanda P-12;
13. Foto copy Surat Tanda Terima Laporan Polisi No. STTLP/B/162/V/2021/SPKT/Res.P.Siantar/Sumut, Pelapor An. Ting Gioe Khoen, Terlapor Mardongan Simangunsong, tanggal 18 Mei 2021, diberi tanda P-13;
14. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021, letak di jalan Merdeka No. 161/139 Dwikora, Siantar Barat Pematang Siantar, An. Ting Gioe Khoen, tanggal 31 Agustus 2021, diberi tanda P-14;
15. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018, letak di jalan Merdeka No. 161/139 Dwikora, Siantar Barat Pematang Siantar, An. Ting Gioe Khoen, tanggal 12 Nopember 2018, diberi tanda P-15;
16. Foto copy Surat Pernyataan An. Sutan, tanggal 18 Oktober 2021, diberi tanda P-16;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sehingga memenuhi ketentuan UU Nomor 13 tahun 1985 jo PP Nomor 24 tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai dan sah sebagai bukti dipersidangan.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Penggugat juga menghadirkan saksi yang memberikan keterangannya di persidangan di bawah sumpah sebagai berikut:

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. RANTINA HARDIANTI;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat;
 - Bahwa saksi bekerja sebagai pelayan toko di toko milik Penggugat sejak Agustus 2015 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa ada 4 (empat) orang bekerja sebagai pelayan toko di toko milik Penggugat, 3 (tiga) orang berijilbab termasuk saksi dan 1 (satu) tidak berijilbab;
 - Bahwa sekira pada tahun 2017, ketika saksi sedang bekerja ditoko milik Penggugat, saksi melihat anak Tergugat bernama Sonarbin Simangunsong datang menemui Penggugat menawarkan ruko milik orang tuanya yang disebelah;
 - Bahwa kemudian untuk kedua kalinya Sonarbin Simangunsong datang lagi menemui Penggugat dengan membawa fotokopi sertifikat tanah, akan tetapi saksi tidak tahu apa yang dibicarakan antara Penggugat dengan Sonarbin Simangunsong;
 - Bahwa selanjutnya Penggugat pergi kesebelah tempat Tergugat dan saksi tidak tahu apa yang dibicarakan;
 - Bahwa Penggugat ada bercerita kepada saksi, bahwa Oktober 2017 Penggugat telah membeli tanah dan ruko milik Tergugat, yang dibelakang dijadikan Penggugat menjadi Gudang dan yang didepan disewakan kepada Tergugat;
 - Bahwa setelah berakhir masa sewa isteri Tergugat bernama Sondang datang marah-marah dengan mengatakan bahwa ia akan membeli kembali rukonya tersebut;
 - Bahwa saksi melihat Tergugat jaga toko dan berjemur di toko;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tidak mengajukan tanggapan dan akan menanggapinya pada konklusi;

2. ERVI ELEVIA DEWI;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta saksi kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja sebagai staf di kantor Turut Tergugat;
- Bahwa Tergugat dengan Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli No. 21 dan No. 22 dihadapan Notaris/PPAT Nelsi Sinaga, SH, tanggal 22 September 2017;

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek perjanjian jual beli adalah tanah dan bangunan sesuai sertifikat hak milik No. 415 dan No. 416 dengan nilai harga 3,3 (tiga koma tiga) milyar;
- Bahwa setelah dilakukan perjanjian jual beli tersebut, pada hari itu juga dilakukan perjanjian sewa menyewa No. 23 antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris/PPAT Nelsi Sinaga, SH, tanggal 22 September 2017;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses pembayaran jual beli tersebut, saksi hanya pernah melihat kwitansi berupa panjar sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tanggal 16 Agustus 2017 dan kwitansi pelunasan tanggal 19 September 2017;
- Bahwa objek perjanjian sewa menyewa adalah tanah dan bangunan sesuai sertifikat hak milik No. 415 selama 3 (tiga) tahun sejak tahun 2017 sampai dengan 12 September 2020 seharusnya sudah berakhir tetapi dibuat menjadi Januari 2021;
- Bahwa sepengetahuan saksi nilai sewa sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setahun;
- Bahwa penandatanganan perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa dilakukan dirumah Tergugat yang sudah dibeli Penggugat yaitu diobjek sertifikat hak milik No. 415 Toko Mas Binsar tersebut;
- Bahwa yang hadir pada saat itu adalah Tergugat bersama dengan Isteri Tergugat dan anaknya bernama Sonerbin Simangunsong;
- Bahwa ketika dilakukan perjanjian sewa menyewa No. 23 antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris/PPAT Nelsi Sinaga, SH, tanggal 22 September 2017, saksi juga turut dibuat sebagai saksi;
- Bahwa mengenai penyerahan uang saksi tidak tahu, dan kwitansi dibuat di notaris dan setiap transaksi dilihat notaris, namun saksi tidak ada melihatnya, saksi hanya ditunjukkan kwitansi dan bukti tranfernya;
- Bahwa bukti tranfer uang dari Penggugat kepada bank untuk menebus sertifikat yang ada pada bank;
- Bahwa ketika terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, kondisi Tergugat saksi lihat sehat dan Tergugat ketika itu sakit karena sakit sudah tua atau dikatakan sakit tua;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tidak mengajukan tanggapan dan akan menanggapinya pada konklusi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Akta Jual Beli No. 219/1986, antara Ng King Lai (Penjual) dengan Mardongan Simangunsong (Pembeli) dihadapan Notaris/PPAT Saur Monang Sinaga., tanggal 30 Oktober 1986, diberi tanda T-1;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 415 An. Ting Gioe Khoen, tanggal 25 Januari 2019, diberi tanda T-2;
3. Foto copy Petikan Keputusan Walikotamadya Daerah Tingkat II Pematang Siantar No. 503/105/5-Situ/Ekon/Tahun 1995, tentang Izin Tempat Usaha Menjual/Membeli Emas dan Kain Ulos Merek "Binsar", kepada Sonang Nurmala Simanjuntak, tanggal 28 September 1995, diberi tanda T-3;
4. Foto copy Surat Izin Perdagangan No. 503/4165/SIUP-Kecil/VI/2011, Toko Emas Binsar An. Sonang Nurmala Simanjuntak, tertanggal 14 Juli 2011, diberi tanda T-I.4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020, letak di jalan Merdeka No. 139/119 Dwikora, Siantar Barat Pematang Siantar, An. Sutan, tanggal 15 Januari 2020, diberi tanda T-5;
6. Foto copy Struk Pembayaran PDAM Tirtauli Pematang Siantar, Register 02.06.021.635/000604 An. St. M. Simangunsong, Alamat Jalan Merdeka 161, untuk bulan Oktober 2019, tertanggal 29 Januari 2010, diberi tanda T-6;
7. Foto copy Surat Peserta Persero Askes, An. Mardongan Simangunsong, tertanggal 06 Mei 2009, dari Puskesmas Martimbang Kota Pematang Siantar kepada Rumah Sakit Umum Poli Klinik Internist, diberi tanda T-7;
8. Foto copy Surat Rujukan Puskemas, An. Mardongan Simangunsong, tertanggal 24 Oktober 2014, dari Puskesmas Simarimbun Kota Pematang Siantar kepada Poli Penyakit Dalam Rumah Sakit Umum Pematang Siantar, diberi tanda T-8;
9. Foto copy Surat Rujukan Puskesmas, An. Mardongan Simangunsong, tertanggal 13 April 2015, dari Puskesmas Simarimbun Kota Pematang Siantar kepada Poli Dalam Rumah Sakit Umum Tentara, diberi tanda T-9;
10. Foto copy photo depan objek sengketa yang bersebelahan dengan kedai kopi toba, diberi tanda T-10;
11. Foto copy photo lantai 3 (tiga) objek sengketa, diberi tanda T-11;
12. Foto copy photo lantai 1 (satu) objek sengketa, diberi tanda T-12;
13. Foto copy photo lantai 2 (dua) objek sengketa, diberi tanda T-13;
14. Foto copy Surat Sanggahan dan Penolakan Pengosongan Rumah No. SGHN/16.00/24.4.21/PLG, dari Binsar Sonlimar Mangunsong kepada Ting Gioe Khoen, tertanggal 24 April 2021, diberi tanda T-14;
15. Foto copy Surat Permohonan Izin Berjualan di Rumah Toko (ruko) No. 139 Pematang Siantar, dari Sonita Simangunsong kepada Mardongan

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simangunsong dan Sonang Nurmala Simanjuntak, tertanggal 28 Desember 2018, diberi tanda T-15;

16. Foto copy Surat Sanggahan dan Penolakan Pengosongan Rumah No. SGHN/16.00/24.4.21/PLG, dari Sonti Simangunsong kepada Ting Gioe Khoen, tertanggal 27 April 2021, diberi tanda T-16;

17. Foto copy Surat Somasi Pertama No. 07/Som/Adv.RS/I/2021, dari Roy Yantho Simangunsong, SH., kepada Ting Gioe Khoen, tanggal 19 April 2021, diberi tanda T-17;

18. Foto copy Surat Sanggahan dan Penolakan Pengosongan Rumah No. SGHN/16.00/24.4.21/PLG, dari Ultrisonlahir Simangunsong kepada Ting Gioe Khoen, tertanggal 27 April 2021, diberi tanda T-18;

19. Foto copy Surat Sanggahan dan Keberatan Pengosongan Rumah Jalan Merdeka No. 139 "Toko Mas Binsar", dari Meri Soniati kepada Ting Gioe Khoen, tertanggal 28 April 2021, diberi tanda T-19;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sehingga memenuhi ketentuan UU Nomor 13 tahun 1985 jo PP Nomor 24 tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai dan sah sebagai bukti dipersidangan, kecuali bukti T-2, T-14, T-16, T-17, T-18 dan T-19 tanpa menunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya, Tergugat juga menghadirkan saksi yang memberikan keterangannya di persidangan di bawah sumpah sebagai berikut:

1. KOSMAS JONSON SIMANGUNSONG :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, saksi kenal dengan Tergugat dan saksi juga tidak kenal dengan Turut Tergugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena satu marga dan satu perkumpulan/arisan marga Simangunsong;
- Bahwa saksi sering datang berkunjung kerumah Tergugat;
- Bahwa sejak tahun 2008, Tergugat tidak aktif lagi dalam kegiatan perkumpulan marga Simangunsong karena sakit-sakitan;
- Bahwa pada tahun 2014 dan tahun 2015 Tergugat sakit saraf dibagian kepalanya dan pada tahun 2019 Tergugat pernah dioperasi prostat;
- Bahwa ketika saksi berkunjung kerumah Tergugat, saksi bertemu dengan Tergugat, Tergugat kadang kenal dengan saksi, kadang tidak kenal dengan saksi;

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, masalah Penggugat dengan Tergugat adalah masalah rumah yang ditempati Tergugat sekarang digugat, namun saksi tidak tahu siapa yang menggugat;
- Bahwa rumah yang ditempati Tergugat adalah Ruko yang dijalan Merdeka yaitu Toko Mas Binsar;
- Bahwa sepengetahuan saksi, usia Tergugat sekira 80an tahun;
Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tidak mengajukan tanggapan dan akan menanggapinya pada konklusi;

2. SUPRIATI :

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat, saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja dengan Tergugat sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang;
- Bahwa bentuk pekerjaan saksi adalah mengasih makan Tergugat, memandikan Tergugat, menjaga Tergugat serta membawa Tergugat keluar untuk berjemur agar kena sinar matahari karena Tergugat jalannya sudah seperti robot kalau tidak dipegangi Tergugat tersebut berjalan terjatuh;
- Bahwa yang menggaji saksi merawat Tergugat adalah anak Tergugat bernama Sonita Simangunsong;
- Bahwa kondisi Tergugat sakit-sakitan sejak Tergugat operasi prostat tahun 2008;
- Bahwa rumah Tergugat ada 2 (dua), yang dibelakang sudah dijual dan didepan (Toko Mas Binsar) belum dijual;
- Bahwa saksi mengetahui yang dibelakang sudah dijual ketika saksi bertanya kepada isteri Tergugat kenapa ditembok belakang rumah itu lalu isteri Tergugat mengatakan bahwa yang dibagian belakang tersebut sudah dijual kepada Penggugat dan bagian depan (Toko Mas Binsar) tidak dijual;
- Bahwa bagian belakang dijual karena uangnya digunakan untuk membayar utang;
- Bahwa sekira tahun 2018 ada pertemuan di rumah Tergugat, yang dihadiri Penggugat, Tergugat dengan isteri Tergugat dan anak Tergugat bernama Sonerbin Simangunsong serta 2 (dua) orang perempuan, mereka duduk diruang tengah dekat dengan tempat tidurnya Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apa pembicaraan pertemuan itu, saksi hanya menyuguhkan/mengasih teh lalu saksi pergi;

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah operasi, Tergugat kadang-kadang lupa apakah ia sudah dimandikan atau belum dan kadang ia sudah dimandikan kemudian Tergugat minta mandi lagi dan Tergugat sudah dikasih makan tetapi ia lupa sudah dikasih makan dan ia minta makan lagi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, usia Tergugat sudah 93 tahun;
- Bahwa ruko yang ditempati Tergugat ada 3 (tiga) lantai permanen;
- Bahwa yang menjaga Toko Mas Binsar sekarang adalah anak Tergugat bernama Sarota Simangunsong;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat pemilik Toko Tunggal yang berada disebelah kiri ruko yang ditempati Tergugat (Toko Mas Binsar);
- Bahwa sebelah kanan ruko yang ditempati Tergugat (Toko Mas Binsar) adalah Toko Toba;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tidak mengajukan tanggapan dan akan menanggapi pada konklusi ;

Menimbang, bahwa atas permohonan Penggugat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 24 September 2021 yang hasilnya adalah yang selengkapny sebagaimana termaktub dalam Berita Acara Persidangan Pemeriksaan Setempat perkara a quo yaitu:

1. Menurut Penggugat :

- Bahwa objek sengketa adalah berupa sebidang tanah dan bangunan rumah ruko yang berada di Jalan Merdeka No. 161/139, Kelurahan Dwikora, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Gang
 - Sebelah Timur : Tanah HGU 78/2000
 - Sebelah Selatan: Tanah Jalan Merdeka
 - Sebelah Barat : Tanah Gang
- Bahwa adapun luas objek sengketa 78 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 415 An. Ting Gieo Khoen, tanggal 29 Januari 2019;
- Bahwa objek sengketa adalah ruko Toko Mas Binsar yang dihuni Tergugat dan berlantai 2 (dua);

2. Menurut Tergugat :

- Bahwa objek sengketa adalah berupa sebidang tanah dan bangunan rumah ruko yang berada di Jalan Merdeka No. 161/139, Kelurahan Dwikora, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas :

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah Gang
- Sebelah Timur : Tanah HGU 78/2000
- Sebelah Selatan: Tanah Jalan Merdeka
- Sebelah Barat : Ruko Kedai Kopi Toba
- Bahwa adapun luas objek sengketa 78 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 415 An. Ting Gieo Khoen, tanggal 29 Januari 2019;
- Bahwa objek sengketa dihuni oleh Tergugat dengan usaha Toko Mas Binsar dan berlantai 3 (tiga);
- Bahwa yang dijual Tergugat ada rumah bagian belakang dan telah dikuasai oleh Penggugat;
- 3. Menurut penjelasan Syahrizal Hasibuan yang mewakili Lurah Kelurahan Dwikora, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar;
 - Bahwa objek sengketa adalah berupa sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada di Jalan Merdeka No. 161/139, Kelurahan Dwikora, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Gang
 - Sebelah Timur : Tanah HGU 78/2000
 - Sebelah Selatan: Tanah Jalan Merdeka
 - Sebelah Barat : Ruko Kedai Kopi Toba
 - Bahwa alas hak atas objek sengketa berupa sertifikat hak milik;
 - Bahwa objek sengketa dihuni oleh Tergugat dengan usaha Toko Mas Binsar;
- Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat mengajukan Konklusi tertanggal 10 Nopember 2021 dan memohon kepada Majelis untuk putusan ;
- Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;
- Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi gugatan Penggugat yang kabur (obscuur libel) dengan alasan bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hak untuk menyewakan obyek sengketa yang bukan miliknya dan batas obyek sengketa sebelah Barat berbeda antara sertifikat dan fakta lapangan;

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa kabur dan tidak jelasnya gugatan menyebabkan Tergugat kesulitan mengajukan jawaban, namun Majelis Hakim memperhatikan jawaban dan duplik Tergugat dihubungkan dengan gugatan Penggugat, Majelis menyimpulkan Tergugat mengerti dan dapat menjawab gugatan Penggugat dengan baik serta mengajukan bukti sanggahan. Dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi dan meminta untuk memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan obyek perkara secara utuh kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 283 Rbg disebutkan bahwa "*barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu,*"

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat maka untuk menguatkan dalilnya gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-16 dan Saksi-Saksi yaitu 1. RANTINA HARDIANTI., 2. ERVI ELEVIA DEWI;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-19 dan Saksi-Saksi yaitu 1.KOSMAS JONSON SIMANGUNSONG, 2.SUPRIATI;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawab jinawab, alat bukti saksi maupun surat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-2 Penggugat yang meminta untuk dinyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat yaitu P-1 sampai dengan P-16 adalah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang mana telah memenuhi ketentuan UU Nomor 13 tahun 1985 jo PP Nomor 24 tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai sehingga sah sebagai bukti dipersidangan, kemudian saksi-saksi yaitu saksi RANTINA HARDIANTI dan saksi ERVI ELEVIA DEWI, memberikan keterangannya di persidangan dibawah sumpah/janji maka sah sebagai bukti

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.

Disclaimer

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



saksi dalam perkara a quo sepanjang mengenai syarat dan keabsahan suatu alat bukti yang dapat diajukan dipersidangan. Dengan demikian petitum ke-2 beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-3 gugatan Penggugat meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa menurut J Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.
- Bahwa dalam Pasal 1243 KUH Perdata berbunyi: *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"*.
- Bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan, antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli tanah dan bangunan yaitu :
 - a. Disebut sebagai obyek Pertama : Perjanjian Jual Beli Nomor 22 tanggal 22 September 2017 (Bukti P-2) yang dibuat dihadapan Notaris Nelsi Sinaga, SH sebagai Turut Tergugat, Akta Jual Beli Nomor 94/2018 tanggal 15 Mei 2018 (Bukti P-6) terhadap obyek perkara sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 415/Dwikora tanggal 30 Juli 2004 (Bukti P-8), sesuai Surat Ukur tanggal 9 Juni 2004 Nomor 16/Dwikora/2004, seluas 78 M2 (tujuh puluh delapan meter persegi), yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Pematangsiantar, Kecamatan Siantar Barat Kota Dwikora, Jl, merdeka Nomor 161/139 Belakang, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Gang ;
 - Timur : Tanah HGU 78/2000 ;
 - Selatan : Jalan Merdeka ;
 - Barat : Tanah Gang ;

Dimana Sertifikat obyek telah berganti nama menjadi nama Penggugat dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar tanggal 25 Januari 2019 ;

- b. Disebut sebagai obyek Kedua : Perjanjian Jual Beli Nomor 21 tanggal 22 September 2017 (Bukti P-1) yang dibuat dihadapan Notaris Nelsi Sinaga, SH sebagai Turut Tergugat, Akta Jual Beli Nomor 95/2018 tanggal 15 Mei 2018 (Bukti P-7) terhadap tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 416/Dwikora tanggal 30 Juli 2004 (Bukti P-9), sesuai Surat Ukur

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 Juni 2004 Nomor 17/Dwikora/2004, seluas 71 M2 (tujuh puluh satu meter persegi), yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Pematangsiantar, Kecamatan Siantar Barat Kota Dwikora, Jl, Merdeka Nomor 161/139 Belakang, dengan batas-batas :

- Utara : Tanah Jalan ;
- Timur : Tanah SHM 166 ;
- Selatan : Tanah Gang;
- Barat : Tanah Gang;

Dimana Sertifikat obyek telah berganti nama menjadi nama Penggugat dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar tanggal 25 Januari 2019 ;

- Bahwa obyek pertama dan kedua dijual oleh Tergugat karena saat itu untuk keperluan membayar hutang, dimana menurut saksi RANTINA HARDIANTI bahwa Tergugat sendiri yang datang ke toko Penggugat menawarkan kedua obyek tersebut yang disetujui oleh Penggugat;
- Bahwa jual beli semula dipanjar oleh Penggugat sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tanggal 16 Agustus 2017 yang diterima oleh anak Tergugat bernama Sonerbin Simangunsong lalu kwitansi pelunasan sejumlah Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) tanggal 19 September 2017 (Bukti P-4) untuk kedua obyek tersebut ;
- Bahwa oleh karena kedua sertifikat tersebut menjadi agunan di Bank, maka dari jumlah uang pembelian kedua obyek sejumlah Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah), maka Penggugat mentransfer sejumlah Rp. 1.514.538.635,- (satu milyar lima ratus empat belas juta lima ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus tiga puluh lima rupiah) ke rekening istri Tergugat (Sonang Simanjuntak) pada Bank Mandiri nomor rekening 107-01-00033624 (Bukti P-5), dan sisanya sejumlah Rp. 1.685.461.635,- (satu milyar enam ratus delapan puluh lima juta empat ratus enam puluh satu ribu enam ratus tiga puluh lima rupiah) diserahkan kepada Tergugat secara langsung dihadapan Notaris in casu Turut Tergugat, hal mana juga diterangkan oleh saksi ERVI ELEVIA DEWI ada diperlihatkan kwitansi pembayaran tersebut;
- Bahwa sejak Tahun 2018, setelah peralihan kedua obyek kepada Penggugat, maka Pajak Bumi dan Bangunan kedua obyek dibayar oleh Penggugat (Bukti P-14 dan P-15) ;
- Bahwa obyek kedua telah dikuasai Penggugat sejak terjadi jual beli sampai sekarang, akan tetapi obyek pertama tidak langsung dikuasai sejak obyek tersebut beralih kepada Penggugat, karena Tergugat memohon agar diberi tenggang waktu pengosongan, lalu Penggugat memberi waktu 3 (tiga) bulan,

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi Tergugat meminta tempo pengosongan 3 (tiga) tahun. Oleh karena itu atas saran Turut Tergugat maka dibuat perjanjian sewa menyewa (Bukti P-3) dengan harga sewa Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta) pertahun, sehingga untuk 3 (tiga) tahun harga sewa sejumlah Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta), dan senyatanya selama 3 (tiga) tahun uang sewa tidak dipungut oleh Penggugat karena alasan menjaga hubungan bertetangga yang harmonis sebagaimana juga diterangkan saksi ERVI ELEVIA DEWI ;

- Bahwa setelah lewat masa perjanjian sewa-menyewa tersebut, Tergugat tidak juga menyerahkan obyek pertama kepada Penggugat dengan alasan obyek tidak pernah dijual kepada Penggugat sehingga Penggugat memberikan somasi kesatu dan kedua (Bukti P-10, P-11 dan P-12) dan selanjutnya mengajukan laporan polisi (Bukti P-13) ;

Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas jual beli telah dilakukan secara sah dan tunai dihadapan notaris in casu Turut Tergugat, dimana menurut saksi ERVI ELEVIA DEWI Penggugat dan Tergugat datang menghadap di Notaris (ic. Turut Tergugat) dengan demikian keduanya dalam keadaan sehat dan tanpa paksaan. Dengan demikian petitum ke-3 Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-3 dikabulkan maka Tergugat harus mengembalikan obyek tanah dan bangunan rumah perkara a quo secara utuh kepada Penggugat. Dengan demikian petitum ke-4 Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 yang meminta untuk menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Imateriil yang dialami Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita gugatan point 15 huruf A.3. dan point 15 huruf B.3. di atas, yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), oleh karena kerugian tidak dirinci dengan jelas maka patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 yang meminta untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan pada objek tanah dan rumah seluas 78 M2, berdasarkan Perjanjian Jual Beli (PJB) No. 22 tanggal 22 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris, PPAT NELSI SINAGA, SH, Akta Jual Beli (AJB) No. 94/2018, tanggal 15 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT NELSI SINAGA, SH, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 415, terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Merdeka No. 161/139, Kelurahan Dwikora, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, oleh karena Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan maka petitum ke-6 patut untuk ditolak;

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 yang meminta menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila tidak melaksanakan secara suka rela atau lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara ini dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan ditolaknya permohonan sita jaminan tersebut dalam Petitum ke-6, maka pelaksanaan putusan perkara *a quo* di kemudian hari berupa pengosongan obyek sengketa yang merupakan kewajiban Tergugat kepada Penggugat akan menjadi terkendala atau setidaknya tidak menjadi berlarut-larut yang menyebabkan bertambahnya kerugian Penggugat, sehingga untuk hal itu diperlukan adanya suatu sarana pemaksa berupa uang paksa (dwangsom) yang harus dibebankan kepada Tergugat Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari;

Menimbang, bahwa petitum ke-8 Penggugat mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, maupun kasasi sebagaimana diatur dalam pasal 180 ayat (1) HIR jo SEMA RI No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil jo SEMA R.I. No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil, oleh karena tidak terpenuhinya syarat untuk itu maka petitum ke-8 tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti surat dan keterangan saksi selain dan selebihnya yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini adalah dianggap dikesampingkan karena tidak relevan dengan gugatan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas terhadap pokok perkara maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa, oleh karena dengan dikabulkannya sebagian gugatan *a quo* maka pihak Tergugat adalah pihak yang dikalahkan maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebagaimana amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 1243 KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
4. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan objek tanah dan rumah perkara a quo secara utuh kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila tidak melaksanakan secara suka rela atau lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara ini dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.620.000,- (satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar, pada hari Kamis tanggal 18 Nopember 2021 oleh kami Irwansyah P Sitorus, SH.MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, Irma Hani Nasution, SH.MHum., dan Rahmat H.A. Hasibuan, SH. MKn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms tanggal 18 Juni 2021, putusan tersebut secara elektronik pada hari Rabu tanggal 24 Nopember 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis, didampingi masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan dibantu oleh Heriwyat Sembiring, SH., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua Majelis,

Irma Hani Nasution, SH.MHum

Irwansyah P Sitorus, SH.MH

Hakim Anggota II,

Rahmat H.A. Hasibuan, SH. MKn

Panitera Pengganti

Heriwyat Sembiring, SH

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 75/Pdt.G/2021/PN Pms.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

- Biaya Proses	Rp.	70.000,-
- PNBP Gugatan	Rp.	30.000,-
- Biaya Panggilan	Rp.	720.000,-
- PNBP Panggilan	Rp.	30.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	740.000,-
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,-
- Materai	Rp.	10.000,-
- Redaksi	Rp.	10.000,-

Jumlah Rp. 1.620.000,-(satu juta

enam ratus dua puluh ribu rupiah).