



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

P U T U S A N

Nomor : 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tondano yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

THELMA TUMILANTOUW, umur 57 tahun, Perempuan, Lahir di Tondano, 02 Juli 1964, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan terakhir SMA, bertempat tinggal di Rerewokan Lingkungan II, Kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Minahasa;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**

MELAWAN

1. **JENNY MAMANGKEY**, umur 76 tahun, lahir Sukabumi tanggal 13 Januari 1944, Perempuan Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen, warga Negara Indonesia, Pendidikan SMA, bertempat tinggal di Jalan Gunung Tamporok Kelurahan Tounkuramber Lingkungan I, Kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Minahasa;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

2. **JOICE PAOH**, umur 52 tahun, Lahir Tondano tanggal 26 Agustus 1968 perempuan, Agama Kristen, warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kelurahan Wewelen, Kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Minahasa;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**

Pengadilan Negeri Tersebut :

Setelah membaca,

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nomor : 360/Pdt.G/2020/PNTnn tertanggal 25 November 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nomor : 360/Pdt.G/2020/PNTnn tertanggal 26 November 2020 tentang Penetapan hari sidang.

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan dan seluruh lampirannya;

Setelah membaca surat gugatan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara baik dalam Konvensi maupun Rekonvensi;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 November 2020 dan telah didaftarkan di kepanitraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 25 November 2020 dibawah Register perkara No.360/Pdt.G/2020/PN Tnn telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah wiraswasta/pedagang yang sehari hari berjualan di pasar Tondano dengan menyewa sebuah ruko milik Tergugat pada tahun 2001;
2. Bahwa Tergugat tinggal disalah satu bangunan yang terletak bersebelahan dengan ruko yang disewa oleh Penggugat yang merupakan obyek sengketa;
3. Bahwa Turut Tergugat tinggal dan berdagang juga di Pasar Tondano yang bersebelahan dengan ruko milik Tergugat yang menjadi obyek sengketa;
4. Bahwa pada bulan Oktober tahun 2001 terjadi kebakaran terhadap bangunan tempat tinggal Tergugat bersama dengan ruko yang disewa Penggugat;
5. Bahwa Penggugat kemudian membeli bangunan baru tepat berada di depan tempat milik Tergugat yang terbakar untuk dijadikan toko segala kebutuhan rumah tangga;
6. Bahwa toko Penggugat menjual berbagai kebutuhan rumah tangga seperti beras, gula, susu, minyak goreng, tepung, mentega, sabun, dan lain lain. Yang dalam 3 tahun berkembang pesat, yakni pada tahun 2003 sudah dikenal masyarakat untuk membeli segala kebutuhan sehari hari mereka;
7. Bahwa pada tanggal 21 Juli tahun 2003, Tergugat mendatangi toko milik Penggugat untuk menawarkan tukar menukar tempat tinggal milik Penggugat yang beralamat di Perum Dumex jalan Cender Rerewokan, kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Minahasa, dengan toko milik Tergugat yang sudah terbakar, dengan membawa sertifikat hak milik (SHM) No. 146 tahun 1990 Kelurahan Tounkuramber, Kecamatan Tondano sebagai tanda keseriusan dari Tergugat untuk meyakinkan kepada Penggugat mengenai tukar menukar tempat tersebut;
8. Bahwa Penggugat kemudian menyetujui dan bersepakat untuk tukar menukar tempat tersebut dengan Tergugat, ditambah permintaan Tergugat agar

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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

- Penggugat bersedia mencukupi kebutuhan sehari-hari Tergugat dari toko milik Penggugat. Dan mulai saat itu juga Tergugat mengambil barang-barang di toko Penggugat untuk mencukupi kebutuhan Tergugat sejak saat itu sampai bulan Desember tahun 2003, dengan total Rp. 13. 323. 000,- (tiga belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah);
9. Bahwa Penggugat pada awal tahun 2004 meminta untuk dilaksanakan tukar menukar tempat sesuai kesepakatan dalam perjanjian lisan tersebut. Namun Tergugat tidak mau, malah meminta tambahan toko milik Penggugat, dimana sebagai tempat Penggugat menjalankan usahanya. Penggugat menolak karena tidak sesuai dengan kesepakatan atau perjanjian awal secara lisan ditahun 2003;
 10. Bahwa Penggugat kemudian meminta untuk dibatalkan saja perjanjian tukar menukar tempat, dan akan mengembalikan SHM No. 146 tahun 1990 milik Tergugat, dengan syarat mengembalikan uang dengan total Rp. 13. 323. 000,- (tiga belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) sebagai uang pengambilan barang yang dilakukan Tergugat di toko milik Penggugat;
 11. Bahwa Tergugat hanya mau mengembalikan uang sejumlah Rp. 5. 000. 000,- (lima juta rupiah) dan meminta dikembalikan SHM milik Tergugat. Tapi, Penggugat kemudian menawarkan untuk membayar uang total Rp. 13. 323. 000,- (tiga belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah) dengan batas waktu pelunasan hingga bulan Desember tahun 2004. Jika tidak dilunasi, maka perjanjian tukar menukar tetap berlaku. Dan hal ini kemudian disepakati Tergugat, dengan waktu itu membayar uang sejumlah Rp. 1. 300. 000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) yang dicicil sejak bulan Mei 2004 sampai Juli 2004, untuk selanjutnya Tergugat tak pernah membayar dan menghindar dari Penggugat ketika akan ditemui;
 12. Bahwa Penggugat pada Januari tahun 2005 terus mencari Tergugat untuk membicarakan tentang perjanjian tukar menukar tempat, namun Tergugat terus menghindar dan sulit ditemui, walaupun bertemu Tergugat langsung bergegas pergi. Penggugat kemudian memutuskan untuk menunggu niat baik dari Tergugat untuk datang menemui Penggugat, namun Tergugat tak kunjung datang, dan beberapa kali ditemui untuk membicarakan persoalan perjanjian yang ada tersebut, Tergugat malah acuh tak acuh dan menghindar secara terus menerus;
 13. Bahwa kemudian pada tanggal 8 Oktober 2020 Penggugat secara mengejutkan menerima surat panggilan dari Kepolisian Resor (Polres) Minahasa untuk dimintai keterangan menyangkut laporan/aduan dari Turut Tergugat, dengan nomor surat B/549/X/2020/Reskrim, dimana Turut Tergugat

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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

telah melaporkan kepihak Kepolisian Resor (Polres) Minahasa menyangkut SHM No. 146 tahun 1990 milik Tergugat yang berada ditangan Penggugat. Penggugat baru mengetahui bahwa pengakuan dari Turut Tergugat dalam laporannya adalah tanah milik Tergugat sudah dibeli oleh Turut Tergugat tanpa melihat SHM milik Tergugat yang masih berada ditangan Penggugat;

14. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak pernah menjalankan perjanjian lisan tukar menukar tempat, dan terus menghindar untuk menyelesaikan permasalahan, kemudian malah menjual secara sepihak kepada Turut Tergugat terhadap obyek yang telah diperjanjikan secara lisan adalah sebuah perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil maupun Immaterial;
15. Bahwa akibat Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian Materiil dan kerugian Immaterial sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil :

1. Bahwa Tergugat mengambil barang-barang di toko Penggugat untuk kebutuhannya pada tanggal 21 Juli tahun 2003 sampai bulan Desember tahun 2003, dengan total Rp. 13. 323. 000,- (tiga belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah), dikurang dengan pengembalian Tergugat Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) = Rp. 12.023.000,- (dua belas juta dua puluh tiga ribu rupiah). Jika uang sejumlah Rp. 12.023.000,- diputar atau diusahakan menjadi modal usaha di pasar Tondano, maka akan diperoleh pendapatan sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per hari dari Penggugat, dengan demikian jika dikalikan 25 hari dalam sebulan (hari kerja) didapatkan kerugian yang dialami Penggugat, yaitu : 1 (satu hari) keuntungan sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) x 25 hari dalam sebulan x 12 bulan dalam satu tahun x 17 tahun lamanya perjanjian yang tidak pernah dilaksanakan Tergugat = **Rp.1.020.000.000,- (satu miliar dua puluh juta rupiah)**
2. Bahwa rumah Penggugat yang menjadi obyek perjanjian tukar menukar, jika dikontrakan atau disewakan dengan nilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) selama setahun (1 tahun) x 17 tahun lamanya perjanjian yang tidak pernah dilaksanakan Tergugat = **Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah);**

Sehingga total kerugian materiil yang dialami Penggugat yaitu :

Rp.1.020.000.000,- (satu miliar dua puluh juta rupiah) + Rp. 34.000.000,-

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga puluh empat juta rupiah) = **Rp 1.054.000.000,-** (satu miliar lima puluh empat juta rupiah)

B. Kerugian Immaterial :

- Bahwa kerugian Immaterial Penggugat yang dialami dengan Penggugat juga telah dilaporkan kepihak Kepolisian Resor (Polres) Minahasa, karena ulah Tergugat, hal ini sulit diukur namun dalam kesempatan ini Penggugat mohon disamakan dengan uang sejumlah **Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)**, atau sejumlah uang yang menurut Hakim Yang Mulia dianggap pantas dan adil;

Selaku demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi tersebut kepada Penggugat;

16. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak illusoir atau sia-sia dikemudian hari, maka mohon kepada Majelis Hakim yang mulia meletakkan sita jaminan terhadap harta Tergugat yang dalam kesempatan ini mohon diletakkan sita jaminan (*consevoir beslaag*) atas tanah dan bangunan sebagai berikut :

- Tanah dan bangunan milik Tergugat sesuai sertifikat hak milik (SHM) No. 146 tahun 1990 Kelurahan Tounkuramber, Kecamatan Tondano **dengan luas 165 M2 (seratus enam puluh lima meter persegi)**, yaitu jumlah asal 497 M2 (empat ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) telah dikurangi dengan pemisahan sesuai tertera dalam SHM tersebut, adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.186 Tahun 1995 dengan luas 166 M2 (seratus enam-enam meter persegi) dan pemisahan SHM No.193 Tahun 1998 dengan luas 166 M2 (seratus enam-enam meter persegi) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Dahulu tanah milik adat, saat ini SHM No.186 tahun 1995 atas nama Max Mantiri
 - Sebelah Barat : Jalan Pasar
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Adat
 - Sebelah Selatan : SHM No.193 tahun 1998 a.n Joice Paoh

17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai pihak yang beritikad baik, melainkan terbukti telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian Tukar Menukar sesuai dengan Pasal 1541 KUH Perdata "Tukar Menukar adalah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain."Serta Pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

18. Bahwa agar Tergugat, mau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Tondano, menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) perhari, dibayarkan secara tunai dan sekaligus, atas kelalaian dan atau kesengajaan Tergugat dalam melaksanakan putusan ini, sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai melaksanakan putusan ini;
19. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada surat-surat bukti yang sah dan otentik, serta surat-surat lainnya, maka Penggugat mohon, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memutuskan dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu – serta merta, walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi serta upaya hukum lainnya;

Berdasarkan hal-hal yang sudah Penggugat uraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tondano, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian lisan tukar menukar tempat antara Penggugat dan Tergugat sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi atau Ingkar Janji dengan segala akibat hukumnya terhadap Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan –*conserveatoir beslaag* yang diletakkan oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tondano atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut pada angka 15 Posita Gugatan, yaitu :

- **Tanah dan bangunan milik Tergugat sesuai sertifikat hak milik (SHM)**

No. 146 tahun 1990 Kelurahan Tounkuramber, Kecamatan Tondano dengan luas 165 M2 (seratus enam puluh lima meter persegi), yaitu jumlah asal 497 M2 (empat ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang telah dikurangi dengan pemisahan sesuai tertera dalam SHM No. 146 tahun 1990 tersebut, adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.186 Tahun 1995 dengan luas 166 M2 (seratus enam-enam meter persegi) dan pemisahan SHM No.193 Tahun 1998 dengan luas 166 M2 (seratus enam-enam meter persegi); dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Dahulu tanah milik adat, saat ini SHM No.186 tahun 1995 atas nama Max Mantiri

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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 teruat 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

- Sebelah Barat : Jalan Pasar
- Sebelah Timur : Tanah Milik Adat
- Sebelah Selatan : SHM No.193 tahun 1998 a.n Joice Paoh

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat baik materiil maupun Immaterial sebagaimana tersebut pada angka 14 Posita Gugatan angka A dan B dengan akibat Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian Materiil dan kerugian Immaterial sebagai berikut :

C. Kerugian Materiil :

1. Bahwa Tergugat mengambil barang-barang di toko Penggugat untuk kebutuhannya pada tanggal 21 Juli tahun 2003 sampai bulan Desember tahun 2003, dengan total Rp. 13.323.000,- (tiga belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah), dikurang dengan pengembalian Tergugat Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) = Rp. 12.023.000,- (dua belas juta dua puluh tiga ribu rupiah). Jika uang sejumlah Rp. 12.023.000,- diputar atau diusahakan menjadi modal usaha di pasar Tondano, maka akan diperoleh pendapatan sebulannya sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per hari dari Penggugat, dengan demikian didapatkan kerugian yang dialami, yaitu : 1 (satu hari) keuntungan sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) x 25 hari dalam sebulan x 12 bulan dalam satu tahun x 17 tahun lamanya perjanjian yang tidak pernah dilaksanakan Tergugat = **Rp.1.020.000.000,- (satu miliar dua puluh juta rupiah)**
2. Bahwa rumah Penggugat yang menjadi obyek perjanjian tukar menukar, jika dikontrakan atau disewakan dengan nilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) selama setahun (1 tahun) x 17 tahun lamanya perjanjian yang tidak pernah dilaksanakan Tergugat = **Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah);**

Sehingga total kerugian materiil yang dialami Penggugat yaitu :

Rp.1.020.000.000,- (satu miliar dua puluh juta rupiah) + Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) = **Rp 1.054.000.000,- (satu miliar lima puluh empat juta rupiah)**

D. Kerugian Immaterial :

- a. Bahwa kerugian Immaterial Penggugat yang dialami dengan Penggugat juga telah dilaporkan kepihak Kepolisian Resor (Polres) Minahasa, karena ulah Tergugat, hal ini sulit diukur namun dalam kesempatan ini Penggugat mohon disamakan dengan uang sejumlah

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), atau sejumlah uang yang menurut Hakim Yang Mulia dianggap pantas dan adil;

Selaku demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat membayar ganti rugi tersebut kepada Penggugat baik kerugian Materiil dan kerugian Immaterial dengan Total kerugian **Rp. 2.054.000.000,- (dua miliar lima puluh empat juta rupiah)**;

6. Menghukum Tergugat mau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Tondano, menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) perhari, dibayarkan secara tunai dan sekaligus, atas kelalaian dan atau kesengajaan Tergugat, dalam melaksanakan putusan ini, sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai melaksanakan putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu – serta merta, walaupun ada Perlawanan – *Verzet*, *Banding* dan *Kasasi* maupun upaya hukum lainnya;

SUBSIDAIR

Mohon agar Pengadilan Negeri Tondano dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya CHRISTY A.L. KARUNDENG, SH., dan VEBRY TRI HARYADI, SH., keduanya Advokat yang berkantor di kantor Advokat dan Konsultan Hukum HARYADI & PARTNERS Law Offices, beralamat di Jalan Piere Tendean Lingkungan IV Kelurahan Wenang Selatan Kecamatan Wenang, Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Oktober 2020 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano dengan Nomor : 614/SK.Prak/2020/PN.Tnn tertanggal 03 desember 2020, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat juga Hadir Kuasanya, LUCKY KAPOJOS, SH., & DEISSJE SAERANG, SH., keduanya Advokat yang berkantor di kantor LUCKY KAPOJOS, SH., & ASSOCIATES Advokat dan Legal Consultant beralamat Jalan Walanda Maramis No 37, Kelurahan Kotinggolan Kecamatan Tondano Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Januari 2021 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano dengan Nomor : 19/SK.Prak/2021/PNTnn tertanggal 13 Januari 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan perkara ini secara damai melalui

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mediasi sebagaimana penetapan Mediator Nomor : 360/Pdt.G/2021/PNTnn tertanggal 10 Desember 2020 dengan hakim mediator ARNI M. THALIB, S.H., M.H., namun tidak berhasil sebagaimana laporan hasil mediasi tertanggal 17 Desember 2020, kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu Penggugat membacakan surat Gugatannya tertanggal 23 Desember 2020 yang isinya tetap dipertahankan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban serta Gugatan Rekonsvansi sebagaimana jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tertanggal 03 Februari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Dalam Konvensi :

I. Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Penggugat tidak ada kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan, karena dalam hal ini dari pembicaraan jual beli yang akhirnya dibatalkan oleh Penggugat tahun 2003, maka tidak ada Wanprestasi dari Tergugat dan Penggugat tidak ada hubungan Hukum dengan Turut Tergugat.
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur, karena Penggugat telah menggabungkan gugatan Wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan Hukum yang pada dasarnya atas uang yang ada pada Tergugat yang diambil berupa bahan-bahan adalah panjar dari pembicaraab jual beli tanah kios, sehingga bukan berupa pinjaman.

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa pada dasarnya Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara nyata dan tegas.
2. Bahwa apa yang sudah diuraikan dalam Eksepsi adalah juga bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara ini.
3. Bahwa atas gugatan Penggugat Point 7, kami tolak karena tidak benar, yang benar adalah pada tanggal Maret 2003, Tergugat menawarkan, menjual sebidang tanah kepada Penggugat jika Penggugat berminat dengan harga Rp. 180.000.000,00 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah)
Bahwa atas tawaran tersebut Penggugat menyetujui, dengan cara memberikan rumah di Perum Dumex dan ditambah uang Rp. 50.000.000,00 (Lima puluh ribu rupiah) dan untuk pembayaran transaksi paling lambat bulan Desember 2003.

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa oleh karena jual beli telah disetujui, maka untuk meyakinkan Tergugat, Tergugat meminta panjar sebagai tanda jadi atas pembicaraan Penggugat dan Tergugat dengan mengambil bahan kebutuhan sehari-hari yang ditaksir Rp. 10.000.000,00 (Sepuluh juta rupiah). Bahwa beberapa bulan kemudian, Penggugat datang kepada Tergugat dan langsung meminta Sertifikat milik Tergugat dengan SHM No. 146 Tahun 1990, namun oleh Penggugat tidak menyerahkan Sertifikat tanah yang ada di Perum Dumex.
5. Bahwa atas dalil gugatan Point 9, adalah tidak benar dan patut ditolak karena yang benar adalah setelah bulan Desember tahun 2003, Penggugat membatalkan perjanjian tukar menukar dan tambahan uang sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima puluh juta ribu rupiah), namun Sertifikat milik Tergugat tidak dikembalikan oleh Penggugat. Bahwa karena telah ada pembatalan, maka beberapa kali Tergugat meminta untuk mengembalikan Sertifikat milik Tergugat yaitu SHM No. 146 Tahun 1990 tersebut, namun Penggugat dengan berbagai alasan tidak mau mengembalikan dan hanya berdalih ada sama penolakan, ada tercecer dan sebahainya.
6. Bahwa yang membatalkan pembicaraan antara Penggugat dan Tergugat adalah Penggugat sendiri, sehingga atas dalil Gugatan Point 10. Adalah tidak benar.
7. Bahwa atas dalil Gugatan point 11.12, kami tolak karena Tahun 2004 Tergugat telah dengan itikad baik telah mengembalikan uang sebagai ganti bahan yang telah diambil dari toko milik Penggugat dengan jumlah 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah), namun Penggugat tidak mau dan tidak mau mengembalikan Sertifikat milik dari Tergugat.
8. Bahwa oleh karena Tergugat sangat membutuhkan uang untuk biaya sekolah/kuliah dari cucu Tergugat, sehingga atas sebidang tanah sertifikat No. 146/1990 tersebut telah menjadi milik dari Turut Tergugat, sehingga adalah wajar apabila Turut Tergugat melaporkan Penggugat, karena telah menahan Sertifikat milik Tergugat dan sekarang telah menjadi milik Turut Tergugat, sedangkan transaksi jual beli/tukar menukar antara Penggugat dan Tergugat telah batal sejak Desember 2003, sehingga atas dalil Gugatan Point 13 benar.
9. Bahwa dalil gugatan Point 14, kami tolak.
10. Bahwa atas dalil gugatan Point 15, kami tolak dengan tegas, karena tidak beralasan Hukum.

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa demikian juga dengan permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat, patut ditolak karena tidak ada dasar.
12. Bahwa atas dalil gugatan Point 18 yaitu dwangsom patut ditolak karena tidak beralasan Hukum.
13. Bahwa atas dasar dalil gugatan Point 19, patut ditolak karena tidak ada dasar Hukum.

B. Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi mulanya saling kenal dan Penggugat Rekonvensi menawarkan jual beli tanah kios kepada Tergugat Rekonvensi yaitu sebagai dari SHM No. 146/Tahun 1990, atas nama Jenny Mamangkey.
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi menyetujui dengan cara Tergugat Rekonvensi memberikan 1 (satu) buah rumah di Perum Dumex Rerewokan ditambah dengan uang Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) dan transaksi paling lambat pada Desember 2003.
3. Bahwa setelah waktu berjalan sampai bulan Desember 2003, tidak terealisasi karena Tergugat Rekonvensi belum mempunyai uang, sedangkan Sertifikat milik Penggugat Rekonvensi telah diambilnya sejak bulan Juli 2003 dan Tergugat Rekonvensi membatalkan perjanjian tersebut, tanpa mengembalikan Serifikat SHM No. 146/1990 milik Penggugat Rekonvensi.
4. Bahwa karena perjanjian tersebut pada Point 2 batal, sehingga Penggugat Rekonvensi beberapa kali dating kepada Tergugat Rekonvensi untuk meminta supaya Sertifikat milik Penggugat Rekonvensi dikembalikan, namun dengan beritikad tidak baik hanya berdalih ada pada ponakan, sudah tercecce dan sebagainya, sehingga sangat merugikan Penggugat Rekonvensi dan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan Hukum.
5. Bahwa dengan tidak dekembalikan Serifikat atau SHM No. 146/Tahun 1990 tersebut, maka Penggugat Rekonvensi sangat merasa dirugikan, karena apabila Penggugat Rekonvensi menjaminkan SHM No. 146/Tahun 1990 tersebut kepada pihak Bank, maka Penggugat Rekonvensi akan mendapat uang pinjaman dan uang tersebut boleh dipakai untuk modal usaha dan dari modal usaha tersebut, Penggugat Rekonvensi akan mendapat keuntungan dari padanya.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan;

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Dalam Konvensi :

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

III. Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mengembalikan SHM No. 146/Tahun 1990 atas nama Jenny Mamangkey adalah perbuatan melawan Hukum yang merupakan Penggugat Rekonvensi.
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan SHM No. 146/Tahun 1990 atas nama Jenny Mamangkey dan menyerahkan kepada pemilik penggugat Rekonvensi.

IV. Dalam Konvensi/Rekonvensi :

- Mengukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara

Terima Kasih dan Mohon Keadilan

Menimbang bahwa terhadap Jawaban dan Rekonvensi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Penggugat juga mengajukan Repliknya tertanggal 10 Februari 2021 selanjutnya terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat juga mengajukan dubilnya tertanggal 17 Februari 2021, dimana baik Replik maupun Dublik sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang ditandai sebagai Bukti P-1 s/d Bukti P-25 bermeterai cukup, sehingga memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 146 tahun 1990 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi meterai cukup dan diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 271 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi meterai cukup dan diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Bukti Rekapitulasi Pengambilan Uang dan barang-barang kebutuhan sehari-hari tahun 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Surat Panggilan dari Polres Minahasa dengan Nomor: B/544/X/2020 Reskrim tertanggal 8 Oktober 2020, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-4 ;

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Surat Panggilan dari Polres Minahasa dengan Nomor: B/544/X/2020 Reskrim tertanggal 30 Oktober 2020, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy Surat Panggilan dari Polres Minahasa dengan Nomor: B/655/X/2020/Polres Minahasa tertanggal 17 Novemver 2020, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy Buku catatan pengembalian uang dan bahan-bahan kebutuhan sehari-hari, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy buku catatan pengembalian bahan-bahan kebutuhan sehari-hari, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy Buki catatan pengembalian bahan-bahan kebutuhan shari-hari dari tergugat tertanggal 8 September 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-9 ;
10. Foto copy Bukti catatan pengembalian bahan-bahan kebutuhan sahri-hari dari tergugat teranggal 23 Oktober 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-10 ;
11. Foto copy Bukti catatan pengembalian bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari Tergugat tertanggal 30 Oktober 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-11 ;
12. Foto copy Bukti catatan pengembalian bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari tergugat tertanggal 2 November 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-12 ;
13. Foto copy Bukti catatan pengmbilan bahan-bahan kebutuhan shari-harai dari tergugat tertanggal 2 November 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-13 ;
14. Foto copy Bukti catatan pengembalian bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari tegugat tertanggal 9 Novemeber 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-14 ;
15. Foto copy Bukti catatan pengembalian bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari tergugat tertanggal 17 November 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-15 ;
16. Foto copy Bukti catatan pengembalian uang dan bahan-bahan kebutuhan sehari-harai dari terguggat tertanggal 24 November 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-16 ;
17. Foto copy Bukti catatan pengembalian uang dan bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari tergugat tertanggal 26 November 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-17 ;

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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

18. Foto copy Bukti catatan pengembalian uang dan bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari tergugat tertanggal 5 Desember 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-18 ;
19. Foto copy Bukti catatan pengembalian bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari tergugat tertanggal 12 Desember 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-19 ;
20. Foto copy Bukti catatan pembelian bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari Tergugat teranggal 12 Desember 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-20 ;
21. Foto copy Bukti catatan pengembalian uang dan bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari tergugat tertanggal 15 Desember 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-21 ;
22. Foto copy Buku catatan pengembalian uang dan bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari tergugat tertanggal 16 Desember 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-22 ;
23. Foto copy Bukti catatan pengembalian bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari tergugaat tertanggal 18 Desember 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-23 ;
24. Foto copy Bukti catatan pengembalian bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari tergugat tertanggal 21 Desember 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-24 ;
25. Foto copy Bukti catatan pengembalian bahna-bahan kebutuhan sehari-hari dari tergugat tertanggal 30 Desember 2003, telah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda P-25.

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dan membuktikan dalil sangkalannya Tergugat dan Turut Tergugat, juga mengajukan bukti surat berupa foto copy yang ditandai sebagai bukti T.TT-1 s/d T.TT-2, bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Jual Beli No. 245/JB/TDO/V/2004 tertanggal 10 Mei 2004, ctelah disesuaikan dengan aslinya diberi meterai cukup dan diberi tanda T.TT -1;
2. Foto copy tanpa ada aslinya Sertifikat tanda bukti hak buku tanah No. 18.03.19.11.1.00146 tertanggal 31 Oktober 1990, diberi meterai cukup dan diberi tanda T.TT -2.

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Penggugat juga menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji dipersidangan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi I. SONNY BASTIAN

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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 yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat yakni tukar menukar Toko dan rumah;
- Bahwa Toko yang terletak di Kel. Tounkuramber (Pasar Atas) dan rumah yang terletak di komplek perumahan Dumeks kelurahan Rerewokan ;
- Bahwa setau saksi bahwa terjadi tukar menukar anatar tergugat dan penggugat sekitar tahun 2003;
- Bahwa setau saksi bahwa Toko milik Tergugat yang sudah terbakar akan ditukarkan dengan rumah milik penggugat;
- Bahwa setau saksi bahwa belum dilakukan pembuatan surat tukar menukar ;
- Bahwa saksi pada saat itu hanya mendengar antara penggugat dan tergugat membicarakan tukar menukar rumah tersebut di toko milik penggugat yang saksi sempat bekerja;
- Bahwa saksi tahu dimana tergugat datang sendiri ke Toko milik Penggugat untuk membicarakan tukar menukar ruko tersebut;
- Bahwa setahu saksi bahwa saat itu langsung terjadi tukar menukar dan Tergugat langsung melakukan pengambilan bahan-bahan kebutuhan sehari-hari (sembako);
- Bahwa dimana penggugat sudah mengosongkan isi rumahnya karena penggugat merasa telah terjadi kesepakatan tukar menukar;
- Bahwa setahu saksi dimana tergugat sering mengambil bahan-bahan sembako di took penggugat dan tidak pernah bayar akan tetapi penggugat selalu mencatat dalam buku bon;
- Bahwa setahu saksi dimana tergugat pada waktu mengambil bahan-bahan sembako di took penggugat sudah terjadi kesepakatan tukar-menukar;
- Bahwa saksi sudah lama bekerja di took milik penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa besaran kalau diuangkan bahan-bahan yang diambil tergugat di toko penggugat yang tidak dibayar;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau toko milik Tergugat kalau sudah memiliki sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruko milik tergugat kalau sudah memiliki sertifikat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruko milik tergugat kalau sudah ada yang menempati ;

Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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 saksi ingat bahwa yang hadir pada saat itu selain saksi ada juga suami penggugat dan orang lain yang sedang berbelanja di took penggugat ;
- Bahwa Setahu saksi bahwa tergugat sejak tahun 2003 s/d 2006 mengambil bahan-bahan sembako di took milik penggugat;
- Bahwa Setahu saksi bahwa Ruko milik tergugat sudah dijual kepada Turut Tergugat (Jois Paoh);
- Bahwa Saksi pernah melihat bahwa Ibu Jois Paoh sudah menempati ruko tersebut;
- Bahwa Setahu saksi bahwa Ibu Jois Paoh pernah melaporkan ke Kepolisian terhadap Ibu Thelma Tumilantouw;
- Bahwa setahu saksi bahwa objek ruko milik tergugat pernah terjadi kebakaran;
- Bahwa setahu saksi bahwa objek ruko tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa setahu saksi bahwa tergugat sering mengambil bahan-bahan sembako seperti beras, Minyak goreng, dan lain-lain.

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. Saksi II. SYAMSUDIN POMBAILE

- Bahwa yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat yakni tukar menukar Toko yang sudah pernah terbakar dan rumah ;
- Bahwa Toko yang terletak di Kel. Tounkuramber (Pasar Atas) dan rumah yang terletak di komplek perumahan Dumeks kelurahan Rerewokan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan terjadi tukar menukar toko dan rumah antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Setau saksi bahwa Toko milik tergugat akan ditukarkan dengan milik penggugat ;
- Bahwa Setau saksi bahwa ruko milik tergugat yang akan dijadikan tukar menukar dengan rumah milik penggugat sudah bersertifikat ;
- Bahwa Saksi tahu bahwa saat ini ruko tersebut sedang ditutup ;
- Bahwa saksi tahu dimana ruko tersebut ada terjadi kebakaran ;
- Bahwa Setahu saksi bahwa saat itu tidak terjadi tukar menukar ;
- Bahwa Saksi hanya mendengar dimana tergugat sering mengambil bahan-bahan sembako di toko milik penggugat ;
- Bahwa saksi pernah dihubungi tergugat untuk mencari pembeli Toko miliknya;

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau sudah berapa besaran bahan-bahan sembako yang diambil oleh tergugat di toko milik penggugat ;
- Bahwa Saksi kenal mereka berdua adalah suami isteri ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruko milik tergugat kalau sudah memiliki sertifikat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruko milik tergugat kalau sudah ada yang menempati ;
- Bahwa Saksi tahu kalau ruko milik tergugat saat ini sudah ditempati oleh Turut Tergugat ;
- Bahwa Saksi hanya mendengar bahwa ruko milik tergugat sudah terjadi tukar menukar dengan rumah milik penggugat ;
- Bahwa Setahu saksi bahwa ruko milik tergugat sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau rumah milik penggugat yang akan dijadikan tukar menukar dengan Ruko milik tergugat kalau ada sertifikat;
- Bahwa setahu saksi bahwa tergugat sering mengambil bahan-bahan sembako seperti beras, Minyak goreng, dan lain-lain.

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

3. Saksi II. SELVIE RUMONDOR

- Bahwa dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat yakni tukar menukar toko dan rumah ;
- Bahwa Toko yang terletak di Kel. Tounkuramber (Pasar Atas) dan rumah yang terletak di kompleks perumahan Dumeks kelurahan Rerewokan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan terjadi tukar menukar ruko dan rumah antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa Setahu saksi bahwa toko milik tergugat yang sudah terbakar akan ditukarkan dengan milik penggugat ;
- Bahwa saksi pernah datang ke lokasi ruko milik tergugat ;
- Bahwa Saksi tahu toko tergugat terletak di pasar dan toko tersebut terbuat dari kayu dan bangunanya semi permanen ;
- Bahwa saksi tahu dimana rumah penggugat berada di kelurahan Rerewokan kompleks Perumahan Dumex ;
- Bahwa Setahu saksi bahwa saat terjadi kesepakatan antara penggugat dan tergugat pada tahun 2003 ;
- Bahwa Saksi hanya mendengar dimana tergugat sering mengambil bahan-bahan sembako di toko milik Penggugat;

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa sertifikat ruko milik tergugat sudah berada di tangan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau bangunan ruko milik tergugat sudah diserahkan kepada penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau antara penggugat dan tergugat ada kesepakatan untuk menambah uang kemudian tergugat mulai mengambil bahan-bahan kebutuhan sehari-hari ;
- Bahwa Saksi tahu kalau ruko tersebut ada mengalami kebakaran ;
- Bahwa saksi pernah melihat kalau tergugat I pernah mengambil bahan-bahan sembako di toko milik penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruko milik tergugat kalau sudah memiliki sertifikat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruko milik tergugat kalau sudah ada yang menempati ;
- Bahwa Saksi pernah bersama-sama penggugat pergi ke rumah tergugat I untuk mengambil sertifikat milik tergugat yang akan dijadikan tukar-menukar ;
- Bahwa Saksi hanya satu kali melihat tergugat datang ke toko penggugat dan saksi melihat tergugat I mengambil beras 1 (satu) karung ;
- Bahwa Saksi sudah tidak tahu lagi kelanjutan tukar-menukar rumah dan ruko antara Penggugat dan Tergugat;
- Saksi tidak tahu kalau rumah milik penggugat yang akan dijadikan tukar menukar dengan Ruko milik tergugat kalau ada sertifikat;
- Bahwa setahu saksi bahwa tergugat sering mengambil bahan-bahan sembako seperti beras.

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah/janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi I. TREISYE KANGKAMU

- Bahwa Yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat yakni tukar menukar toko dan rumah;

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa toko yang terletak di Kel. Tounkuramber (Pasar Atas) dan rumah yang terletak di kompleks perumahan Dumeks kelurahan Rerewokan ;
- Bahwa Setahu saksi bahwa toko milik tergugat sudah dijual kepada Turut tergugat yakni Bapak Dolfie Rey dan Jois Paoh ;
- Bahwa Setahu saksi bahwa toko milik tergugat terletak di Kelurahan Tounkuramber dan akan ditukarkan dengan rumah milik penggugat yang berada di Kelurahan Rerewokan kompleks Perumahan Dumex;
- Bahwa setahu saksi bahwa Penggugat ada menawarkan untuk membeli ruko milik Tergugat akan tetapi tidak jadi ;
- Bahwa saksi pada saat itu hanya mendengar antara penggugat dan tergugat membicarakan tukar menukar rumah tersebut di tokoh milik penggugat yang saksi sempat bekerja ;
- Bahwa saksi tahu dimana ruko tergugat saat ini telah ditempati Bapak Dolfie Rey dan Josi Paoh ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau penggugat sudah mengosongkan rumahnya untuk transaksi tukar menukar rumah dengan tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu kalau Tergugat kalau ada mengambil bahan-bahan di toko milik penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa tidak ada terjadi tukar menukar rumah antara penggugat dan Tergugat atau jual beli ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruko milik tergugat kalau sudah memiliki sertifikat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruko milik tergugat kalau sudah memiliki sertifikat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruko milik tergugat kalau sudah ada yang menempati ;
- Bahwa Saksi mengetahui akan tetapi tidak jadi atau batal ;
- Bahwa Setahu saksi bahwa terakhir kali saksi keruko tersebut pada bulan Maret 2021;
- Bahwa Setahu saksi bahwa Rumah milik penggugat yang akan ditukarkan dengan ruko milik tergugat masih ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat bahwa Ibu Jois Paoh sudah menempati ruko tersebut;
- Bahwa Saksi sempat tahu kalau ruko milik tergugat pernah terbakar akan tetapi saksi sudah tidak ingat kapan kejadian kebakarannya;

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Turut tergugat yakni Ibu Jois Paoh menyampaikan bahwa ruko milik tergugat batal dilakukan penukaran rumah dengan penggugat;
- Bahwa saksi hanya mendengar cerutra dari ibu Jois Paoh;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Tergugat yang mengambil bahan-bahan apa saja di toko milik penggugat.

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. Saksi II. GRACE JANE RORORA

- Bahwa yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat yakni tukar menukar toko dan rumah;
- Bahwa toko yang terletak di Kel. Tounkuramber (Pasar Atas) dan rumah yang terletak di kompleks perumahan Dumeks kelurahan Rerewokan ;
- Bahwa Setau saksi bahwa toko milik tergugat sudah dijual kepada Turut tergugat yakni Bapak Dolfie Rey dan Jois Paoh ;
- Bahwa Setau saksi bahwa toko milik tergugat terletak di Kelurahan Tounkuramber dan akan ditukarkan dengan rumah milik penggugat yang berada di Kelurahan Rerewokan kompleks Perumahan Dumex;
- Bahwa Setahu saksi hanya mendengar dari Ibu Jenny Mamangkey bahwa Penggugat ada menawarkan untuk membeli toko milik tegugat I akan tetapi tidak jadi ;
- Bahwa Saksi pada saat itu hanya mendengar ceritra dari Tergugat saja ;
- Bahwa saksi tahu dimana penawarannya terlalu rendah sehingga Ibu Yenny membatalkan ;
- Bahwa Setahu saksi bahwa sertifikat toko milik tergugat sudah diserahkan kepada penggugat ;
- Bahwa Saksi tahu bahwa saat ini toko milik tergugat masih Ibu Yanny yang masih menempatnya ;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu kalau Tergugat kalau ada mengambil bahan-bahan sembako di toko milik penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa tidak ada terjadi tukar menukar rumah antara penggugat dan Tergugat atau jual beli ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruko milik tergugat kalau sudah memiliki sertifikat ;

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ruku milik tergugat kalau sudah ada yang menempati ;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa saat ini toko tersebut masih ditempati Tergugat;
- Bahwa Setahu saksi bahwa tergugat memiliki beberapa toko selain toko yang dijadikan sengketa;
- Bahwa Setahu saksi bahwa Rumah milik penggugat yang akan ditukarkan dengan toko milik tergugat masih ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa saksi terakhir ke toko milik tergugat pada tahun 2020;
- Bahwa saksi tahu bahwa sampai saat ini toko tersebut masih dikuasai oleh tergugat dan masih berjualan;
- Bahwa saksi sering menginap di toko milik tergugat;
- Bahwa saksi tahu dimana toko tersebut pernah terbakar akan tetapi saksi sudah lupa kapan kejadian kebakarannya.

Terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 17 Mei 2021;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya tertanggal 20 Januari 2021 telah mengajukan Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat yang maksud dan tujuan Eksepsi sebagaimana termuat dalam jawabannya yang dibacakan dipersidangan tertanggal 03 Februari 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil Eksepsi dimaksud sebagaimana yang disampaikan Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka majelis hakim dapat menyimpulkan kalau Eksepsi dimaksud menyangkut 2 (dua) hal pokok yakni :

1. Eksepsi tentang Penggugat yang tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan (*legal standing*);
2. Eksepsi tentang gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*).

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Penggugat yang tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan (*legal standing*);

Menimbang, bahwa tentang alasan eksepsi ini dimana Penggugat menurut Tergugat dan Turut Tergugat tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan oleh karena perjanjian Jual beli telah dibatalkan oleh Penggugat sehingga tidak ada wanprestasi yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana eksepsi poin 1 jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat sebagaimana eksepsi Poin 1 jawabannya menurut Majelis Hakim kalau untuk mengetahui apakah ada terjadi wanprestasi atau tidak sebagai akibat adanya perjanjian yang dibatalkan hal tersebut baru nanti diketahui setelah majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara sehingga terhadap alasan eksepsi ini belum dipertimbangkan akan tetapi akan dipertimbangkan atau dengan sendirinya akan ikut dipertimbangkan setelah majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara sehingga oleh karena hal tersebut baru nanti diketahui setelah majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara maka terhadap alasan eksepsi poin 1 jawaban Tergugat dipandang sebagai eksepsi yang tidak beralasan dan berdasarkan hukum sehingga haruslah ditolak;

2. Eksepsi tentang gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*).

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi ini dimana Tergugat pada pokoknya menyatakan kalau Penggugat dalam mengajukan gugatannya telah keliru karena menggabungkan gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum karena uang yang diambil oleh Tergugat berupa bahan-bahan merupakan panjar dari jual beli tanah dan kios, sehingga perbuatan tersebut bukanlah pinjam-meminjam sehingga Penggugat menurut Tergugat dan Turut Tergugat telah keliru dalam menyusun gugatannya sehingga penyusunan gugatan Penggugat menjadi kabur;

Menimbang, bahwa setelah mencermati penyusunan gugatan Penggugat maka menurut majelis hakim kalau penyusunan surat gugatan

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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

penggugat telah disusun secara cermat dan jelas dimana pada pokoknya Tergugat yang tidak mengembalikan uang yang diambil Tergugat sebagai uang tambahan dari proses tukar menukar rumah setelah kesepakatan atau perjanjian tukar menukar batal adalah perbuatan yang ingkar janji sehingga dalam penyusunan gugatannya Penggugat tidak pernah menyebutkan kalau perbuatan Tergugat adalah perbuatan yang melawan hukum akan tetapi perbuatan ingkar janji sehingga oleh karena penyusunan gugatan penggugat secara tegas dan lengkap menguraikan tentang adanya perbuatan Tergugat yang ingkar janji atau wanprestasi maka menurut majelis hakim Penggugat telah menyusun gugatannya dengan benar;

Menimbang, bahwa apakah terhadap pengambilan barang-barang adalah bagian dari panjar sebagai akibat dari pembicaraan jual beli sebagaimana dimaksudkan Tergugat dan Turut Tergugat dalam eksepsi Poin 1 jawabannya, hal tersebut menurut majelis hakim baru akan diketahui setelah majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara, sehingga oleh karena hal tersebut baru nanti diketahui setelah majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara maka terhadap alasan eksepsi poin 2 jawaban Tergugat dan Turut Tergugat dipandang sebagai eksepsi yang tidak beralasan dan berdasarkan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh alasan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dipandang **tidak beralasan dan berdasarkan hukum** sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana jawabannya tersebut haruslah dinyatakan **ditolak untuk seluruhnya**.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan atau persengketaan antara Penggugat, dan Tergugat serta Turut Tergugat sebagaimana dalam gugatannya adalah batalnya perjanjian tukar menukar rumah dan toko milik Penggugat dan Tergugat. Dimana pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat pada awalnya memiliki kesepakatan Tukar menukar rumah milik Penggugat yang terletak di Perum Dumex Jalan Cender Kelurahan Rerewokan, Kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Minahasa, dengan Toko milik Tergugat yang sudah terbakar yang terletak di Kelurahan Tounkuramber, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa sebagaimana Sertipikat Hak Milik

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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

No.146 tahun 1990, dimana setelah keduanya bersepakat Tergugat menyerahkan satu buah sertifikat hak milik No.146 tahun 1990, atas Toko tersebut kepada Penggugat, selanjutnya Penggugat memberikan sejumlah uang kepada Tergugat dengan cara memenuhi kebutuhan hidup Tergugat melalui pengambilan bahan-bahan sembako ditoko Penggugat yang setelah diperhitungkan total pengambilan sebesar Rp 13.323.000,- (tiga belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah), kemudian terhadap kesepakatan atau perjanjian tersebut selain telah dibatalkan oleh Tergugat secara sepihak, tanpa sepengetahuan Penggugat terhadap objek tukar menukar berupa toko yang telah terbakar yang terletak di Kelurahan Tounkuramber, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa, milik Tergugat tersebut juga telah dijual oleh Tergugat kepada Turut Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat tersebut dipandang sebagai perbuatan yang melanggar kesepakatan atau **ingkar janji (wanprestasi)**, yang membawa akibat timbulnya kerugian terhadap Penggugat, karena selain Penggugat tidak dapat menguasai objek tukar menukar, sejumlah uang pengambilan Tergugat sebagai bagian dari kesepakatan tidak dikembalikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat menyangkalnya kalau antara Penggugat dan Tergugat memang ada kesepakatan tukar menukar toko milik Tergugat dengan Rumah milik Penggugat dimana dalam kesepakatan lisan tersebut Penggugat selain menukarkan satu unit rumah yang terletak di Perum Dumex Jalan Cender kelurahan Rerewokan, Kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Minahasa, Penggugat dan Tergugat juga sepakat kalau Penggugat selain menukarkan rumah miliknya juga akan menambah uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan batas waktu pembayaran sejak tanggal kesepakatan sampai pada bulan Desember 2003, sehingga Tergugat pada saat itu meminta panjar kepada Penggugat sebagai tanda jadi senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dimana Tergugat menerima uang panjar tersebut dengan cara Tergugat mengambil bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dari Toko Penggugat senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) lebih, akan tetapi pada bulan Desember 2003, Penggugat menurut Tergugat membatalkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yakni kesepakatan tukar-menukar dengan tambahan uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut;

Menimbang, bahwa setelah kesepakatan tersebut batal menurut Tergugat, Tergugat kemudian mengembalikan sebagian dari uang panjar yang diambil oleh Tergugat sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima Juta rupiah), akan tetapi menurut Tergugat tidak diterima oleh Penggugat dan Sertifikat Hak Milik (SHM) milik dari Tergugat yang telah diserahkan kepada Penggugat tidak dikembalikan oleh

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kepada Tergugat, sehingga oleh karena Tergugat terdesak dengan kebutuhan pembayaran biaya sekolah dari cucu Tergugat, akhirnya objek tanah dan bangunan Toko sebagaimana sertifikat hak milik No.146 tahun 1990 yang menjadi objek Tukar Menukar barang tersebut, dialihkan kepemilikannya oleh Tergugat kepada Turut Tergugat melalui proses transaksi jual beli;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat, serta Penggugat sebagai orang atau pihak yang mendalilkan adanya sesuatu hak guna meneguhkan haknya sendiri atau membantah adanya hak orang lain, sebagaimana yang digariskan dalam ketentuan pasal 1865 KUH Perdata (BW) dan 163 HIR/283RBG, maka kepada Penggugat sebagai pihak yang mendalilkan adanya sesuatu hak, wajib untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-25 dan 3 (tiga) orang saksi kepersidangan, sebaliknya untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat dan Turut Tergugat juga mengajukan bukti surat bertanda T.TT -1 s/d T. TT – 2 bersama 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa permasalahan pokok dalam Gugatan ini dapat di *konstantir* berdasarkan dalil pokok Penggugat yang adalah sebagai berikut :

- 1. Apakah benar antara Penggugat dan Tergugat pernah ada atau terikat suatu kesepakatan atau perjanjian Tukar Menukar?**
- 2. Apakah benar Tukar Menukar antara Penggugat dan Tergugat telah dibatalkan?**
- 3. Apakah transaksi jual beli antara Tergugat dan Turut Tergugat dapat dibenarkan menurut hukum?**

Menimbang, bahwa atas permasalahan pokok tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa sebelum majelis hakim mempertimbangkan apakah benar antara Penggugat dan Tergugat pernah ada kesepakatan atau perjanjian tukar menukar barang, maka terlebih dahulu majelis hakim akan mempertimbangkan apakah benar baik Penggugat maupun Tergugat memiliki barang yang menjadi objek tukar menukar;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-1 dan P-2 masing-masing bukti berupa Sertipikat Hak Milik maka diperoleh kenyataan sebagaimana termuat dalam kedua sertifikat a-quo kalau Penggugat memiliki satu unit rumah yang terletak di Perum Dumex Jalan Cender kelurahan Rerewokan, Kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Miinahasa dan Tergugat

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki satu unit bangunan toko milik Tergugat yang terletak di Kelurahan Tounkuramber, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yakni keterangan saksi SONNY BASTIAN, saksi SYAMSUDIN POMBAILE, saksi SELVIE RUMONDOR dan saksi GRACE JANE RORORA dikaitkan dengan gugatan Penggugat maupun jawaban Tergugat maka diperoleh kenyataan kalau toko milik Tergugat yang terletak di Kelurahan Tounkuramber, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa pada tahun 2003 pernah hangus terbakar bersama-sama dengan toko milik Penggugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, Ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau karena perjanjian dan juga karena undang-undang, sehingga oleh karena belum ada aturan yang mengikat tentang bentuk dari suatu perjanjian, maka menurut majelis hakim kalau terhadap suatu perjanjian dapat dibuat secara tertulis dan juga dapat dibuat secara lisan, oleh karena itu dalam hal dibuat secara tertulis perjanjian mempunyai makna sebagai alat bukti bila pihak-pihak dalam perjanjian itu mengalami perselisihan;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama apa yang didalilkan Penggugat sebagaimana gugatannya dan apa yang menjadi sangkalan Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana Jawabannya, replik dan Dublik serta kesimpulan dikaitkan dengan bukti surat bertanda P-1 berupa sertifikat hak milik an. Tergugat dan Bukti P-2 berupa sertifikat hak milik an. Suami Penggugat serta keterangan saksi-saksi baik saksi yang diajukan Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat maka diperoleh kenyataan kalau antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 21 Juli 2003 pernah membuat kesepakatan atau perikatan secara lisan berupa tukar menukar barang, dimana satu unit rumah milik Penggugat yang terletak di Perum Dumex Jalan Cender Kelurahan Rerewokan, Kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Minahasa, ditambah sejumlah uang yang diberikan dalam bentuk pengambilan bahan-bahan kebutuhan pokok, **ditukarkan** dengan satu unit tanah dan bangunan toko yang sudah terbakar milik Tergugat yang terletak di Kelurahan Tounkuramber, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.146 tahun 1990 an. Tergugat;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-1 berupa sertifikat hak milik dan bukti P-3 berupa nota-nota catatan pengambilan uang dan bahan-bahan kebutuhan pokok, dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yakni saksi SONNY BASTIAN, saksi SAMSUDIN POMBAILE dan saksi SELVI

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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

RUMONDOR dikaitkan dengan gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, maka diperoleh kenyataan kalau setelah keduanya bersepakat keduanya langsung melakukan transaksi tukar menukar dimana sesuai dengan kesepakatan a-quo Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.146 tahun 1990 an. Tergugat, atas satu unit tanah dan bangunan Toko yang sudah terbakar kepada Penggugat, selanjutnya Penggugat memberikan bahan-bahan kebutuhan pokok sebagai tambahan untuk memenuhi kebutuhan hidup Tergugat sesuai dengan kesepakatan;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-3 berupa nota-nota catatan pengambilan uang dan bahan-bahan kebutuhan pokok dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yakni saksi SONNY BASTIAN, saksi SAMSUDIN POMBAILE dan saksi SELVI RUMONDOR kalau setelah perjanjian tukar-menukar barang antara Penggugat dan Tergugat terjadi **sebagaimana perjanjian lisan tukar-menukar barang** pada tanggal 21 Juli 2003, Tergugat langsung melakukan pengambilan uang dan sejumlah barang berupa bahan-bahan kebutuhan pokok, sejak tanggal 21 Juli 2003 secara terus menerus sampai pada tanggal 30 Desember 2003 sebagai bagian dari tambahan pembayaran rumah yang disepakati dengan total pengambilan uang dan barang secara keseluruhan berjumlah Rp.13.323.000,-(tiga belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa apakah jumlah uang tambahan selain tukar menukar rumah yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat hanya sejumlah uang yang diberikan Penggugat kepada Tergugat ataukah sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), maka majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-3 sampai dengan P-25 masing-masing bukti berupa nota atau catatan pengambilan barang dan uang, dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yakni saksi SONNY BASTIAN, saksi SAMSUDIN POMBAILE dan saksi SELVI RUMONDOR, selanjutnya dikaitkan dengan Bukti surat Bertanda T.TT-1 berupa akta jual beli antara Tergugat dan Turut Tergugat, maka patutlah di persangkakan kalau yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat pada saat melakukan transaksi tukar menukar barang menurut majelis hakim adalah selain Penggugat menyerahkan satu unit rumah, Penggugat juga menyepakati untuk memberikan tambahan uang kepada Tergugat dalam bentuk pengambilan barang berupa bahan-bahan kebutuhan sehari-hari (sembako), bukan sejumlah uang yang diperhitungkan tergugat sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), oleh karena dengan adanya fakta dimana Tergugat menjual objek kesepakatan berupa Toko miliknya kepada Turut Tergugat pada tahun 2004 yang hanya senilai Rp. 15.000.000,-(lima

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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

belas juta rupiah) (Vide-Bukti T.TT-1), hal tersebut menunjukkan bahwa alasan atau dalil Tergugat yang menuntut pembayaran sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) hingga akhirnya membatalkan karena tidak dipenuhi Penggugat dipandang sebagai alasan yang tidak benar, oleh karena pemberian barang oleh Penggugat sebagaimana yang disepakati dalam bentuk bahan-bahan kebutuhan sehari-hari yang diambil oleh Tergugat untuk menunjang kehidupan Tergugat hari demi hari, juga disertai dengan pengambilan sejumlah uang yang dimulai sejak tanggal kesepakatan yakni tanggal 21 Juli 2003 dan berakhir sampai berakhir dibulan Desember 2003;

Menimbang, bahwa apakah benar Tukar Menukar antara Penggugat dan Tergugat telah batal atau dibatalkan maka majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-25 berupa Nota catatan pengambilan barang dan uang, dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yakni keterangan saksi SONNY BASTIAN, saksi SAMSUDIN POMBAILE dan saksi SELVI RUMONDOR, maka menurut majelis hakim diperoleh suatu **persangkaan** kalau setelah pembayaran tambahan uang yang dilakukan Penggugat terhadap Tergugat telah selesai pada tanggal 30 Desember 2003 sesuai kesepakatan tukar menukar barang pada tanggal 21 Juli 2003, meskipun Penggugat telah meminta Tergugat untuk segera menyelesaikan kesepakatan dengan melakukan penyerahan objek kesepakatan tukar-menukar berupa rumah dan toko, hal tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh karena ditolak oleh Tergugat, dengan alasan kalau Tergugat hanya akan mau melaksanakan kesepakatan jika Penggugat menambahkan uang sejumlah Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) yang seolah-olah sebagai bagian dari kesepakatan Tukar-menukar, sehingga akhirnya proses penyerahan objek tukar-menukar antara Penggugat dan Tergugat tidak dapat terlaksana sampai saat ini;

Menimbang, bahwa meskipun disatu sisi sebagaimana gugatan Penggugat kalau perjanjian a-quo tidak dapat dilaksanakan oleh karena Tergugat menurut Penggugat secara sepihak dibatalkan oleh Tergugat, sedangkan pada sisi yang lain Tergugat juga menyatakan kalau yang membatalkan perjanjian atau kesepakatan a-quo justru adalah Penggugat, akan tetapi menurut majelis hakim sebagaimana gugatan maupun jawabannya masing-masing pihak, kalau ternyata setelah tahun 2003 antara Penggugat dan Tergugat kembali membuat kesepakatan lisan, dimana pada pokoknya kesepakatan atau perjanjian tukar-menukar akan dianggap batal **apabila Tergugat mengembalikan semua pengambilan uang dan barang** sebagai bagian pembayaran atas tambahan tukar-menukar yang disepakati pada tanggal 21 Juli 2003 yang diperhitungkan

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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

Penggugat senilai Rp.13.323.000,-(tiga belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah), dengan ketentuan sebagaimana yang disepakati pada awal tahun 2004 kalau pengembalian uang pembayaran Peggugat oleh Tergugat, akan dikembalikan selambat-lambatnya pada bulan Desember tahun 2004 dan apabila uang pengambilan Tergugat a-quo telah dikembalikan maka Peggugat juga akan mengembalikan Sertipikat milik Tergugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena antara Peggugat dan Tergugat ada kesepakatan baru yang dibuat pada awal tahun 2004 dimana kesepakatan tukar menukar rumah dan Toko sebagaimana kesepakatan tanggal 21 Juli 2003 akan dianggap batal apabila Tergugat mengembalikan semua pengambilan uang dan barang sebagai tambahan pembayaran dari tukar menukar rumah dan toko a-quo, maka menurut majelis hakim kalau perjanjian antara Peggugat dan Tergugat berupa perjanjian Tukar menukar Rumah dan Toko belumlah menjadi batal sepanjang Tergugat belum mengembalikan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat senilai Rp.13.323.000,-(tiga belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah), sebagai bagian dari kesepakatan tukar menukar tertanggal 21 Juli 2003;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda T.TT-1 berupa akta jual beli dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yakni masing-masing saksi TREISYE KANGKAMU dan saksi GRACE JANE RORORA, dimana para saksi mengetahui kalau toko milik Tergugat a-quo telah dijual kepada Turut Tergugat, maka diperoleh kenyataan kalau sejak tanggal 10 Mei 2004 tanah dan toko milik Tergugat telah dialihkan atau dijual melalui transaksi jual beli kepada Turut Tergugat dengan harga Rp. 15.000.000,-(lima belas juta rupiah) tanpa sepengetahuan dan persetujuan Peggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat pada tanggal 10 Mei 2004 telah mengalihkan kepemilikan tanah dan bangunan toko yang menjadi objek kesepakatan tukar menukar antara Peggugat dan Tergugat melalui transaksi jual beli dengan Turut Tergugat tanpa persetujuan Peggugat, pada hal senyatanya terhadap objek jual beli antara Tergugat dan Turut Tergugat adalah objek tukar menukar antara Tergugat dan Peggugat sebagaimana kesepakatan tertanggal 21 Juli 2003 serta akta jual beli masih ditangan Peggugat oleh karena sampai pada kesepakatan antara Peggugat dan Tergugat diawal tahun 2004 penyelesaian terhadap kesepakatan a-quo juga tidak terlaksana, maka oleh karena Peggugat dan Tergugat dipandang masih terikat dengan kesepakatan tukar menukar tertanggal 21 Juli 2003, maka transaksi jual beli antara Tergugat dan Turut Tergugat yang dilaksanakan dihadapan Notaris & PPAT TIENEKE YVONNE JANE MEWENGKANG, SH sebagaimana AJB No.245/JB/TDO/V/2004 adalah transaksi yang tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum;

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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 jika mencermati alasan Tergugat dimana Tergugat menyatakan kalau kesepakatan penambahan pembayaran dari proses tukar menukar tidak hanya senilai pengambilan uang dan bahan kebutuhan sehari-hari melainkan senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dimana pelaksanaan pembayaran telah dilakukan Penggugat sebesar kurang lebih Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat menjadi batal, dikaitkan dengan adanya fakta dimana Tergugat menjual objek perjanjian tukar menukar yakni berupa toko milik Tergugat seharga Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah) kepada Turut Tergugat (Vide - Bukti T.TT-1), maka menurut majelis hakim jika membandingkan jumlah transaksi jual beli antara Tergugat dan Turut Tergugat yang hanya senilai Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah), dibandingkan dengan nilai pemberian Penggugat sebagai tambahan pembayaran atas terjadinya kesepakatan tukar menukar senilai Rp.13.323.000,- (tiga belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah), patutlah dipersangkakan kalau tergugat telah sengaja tidak mau menyerahkan bangunan toko miliknya atau melaksanakan kesepakatan oleh karena Tergugat telah memiliki niat atau itikad yang buruk oleh karena akan menjual atau mengalihkan objek kesepakatan milik Tergugat a-quo kepada pihak yang lain melalui transaksi jual beli;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sebagaimana dipertimbangkan diatas tidak mau melaksanakan kesepakatan baik untuk menyerahkan objek tukar menukar ataupun mengembalikan uang pembayaran yang telah diterima oleh Tergugat setelah terjadi kesepakatan atau perjanjian tukar menukar rumah dan Toko, bahkan tanpa sepengetahuan Penggugat oleh Tergugat telah mengalihkan objek tukar menukar a-quo kepada Turut Tergugat, maka perbuatan Tergugat yang tidak mau melaksanakan kesepakatan a-quo adalah perbuatan cidera janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah cidera janji dan akibat dari perbuatan Tergugat a-quo Penggugat tidak dapat menikmati atau menggunakan toko milik Tergugat sebagai objek dari perjanjian tukar menukar tersebut, dan uang milik Penggugat yang telah diterima oleh Tergugat sebagai tambahan pembayaran atas pengalihan hak milik melalui proses tukar-menukar Rumah dan Toko a-quo, juga tidak dikembalikan sebagai konsekuensi apabila proses tukar menukar dibatalkan oleh Tergugat atau setidaknya-tidaknya menjadi batal atas keinginan bersama, yang diperhitungkan sejumlah Rp.13.323.000,-(tiga belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah), hal tersebut telah menyebabkan Penggugat menjadi rugi atau mengalami kerugian yang nyata;

Menimbang, bahwa terhadap kerugian yang dialami Penggugat menurut majelis hakim kalau Tergugat mengambil barang-barang di toko Penggugat untuk

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebutuhannya pada tanggal 21 Juli tahun 2003 sampai bulan Desember tahun 2003, dengan total Rp. 13.323.000,- (tiga belas juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah), dikurang dengan pengembalian Tergugat Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah), sehingga total uang pembayaran yang dinilai sebagai kerugian tersisa sejumlah Rp. 12.023.000,- (dua belas juta dua puluh tiga ribu rupiah). Jika uang sejumlah Rp. 12.023.000,- dijadikan sebagai modal usaha di pasar Tondano oleh karena senyatanya Penggugat adalah seorang pengusaha yang memiliki toko dan berjualan bahan-bahan kebutuhan sehari-hari dipasar Tondano, maka akan diperoleh pendapatan dari perhitungan perkiraan keuntungan terkecil atau paling sedikit sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per hari dari Penggugat, dengan demikian jika dikalikan 25 hari dalam sebulan (hari kerja) didapatkan kerugian yang dialami Penggugat, yaitu : 1 (satu hari) keuntungan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) x 25 hari dalam sebulan x 12 bulan dalam satu tahun x 17 tahun lamanya perjanjian yang tidak pernah dilaksanakan Tergugat Rp.255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa selain perbuatan Tergugat yang telah cidera janji atau *wanprestasi*, Turut Tergugat juga melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat sehingga menyebabkan kesepakatan tukar menukar antara Penggugat dan Tergugat semakin sulit untuk dilaksanakan atau dijalankan, sehingga akibat dari perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, maka terhadap kesepakatan yang tidak sah *a-quo* sebagaimana dipertimbangkan diatas haruslah dinyatakan batal atau batal demi hukum sebagaimana akan dipertimbangkan atau disebutkan dalam amar putusan dibawah;

Menimbang, ketentuan pasal 1541 KUH Perdata (BW) mengatur bahwa “tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan sesuatu barang secara timbal balik sebagai gantinya suatu barang lain” sehingga perbuatan Penggugat dan Tergugat yang sama-sama sepakat untuk saling memberikan sesuatu barang secara timbal balik, mana yakni rumah Penggugat yang terletak di Perum Dumex Jalan Cender Kelurahan Rerewokan, Kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Minahasa ditukarkan dengan tanah dan bangunan toko yang sudah terbakar milik Tergugat yang terletak di Kelurahan Tounkuramber, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa, jika dikaitkan dengan ketentuan pasal 1267 KUH Perdata yang mengatur bahwa “pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya kerugian dan bunga”, maka oleh karena pihak Tergugat sebagaimana

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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)

Halaman 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan diatas tidak menyerahkan toko miliknya sebagaimana yang disepakati secara lisan atau setidaknya tidak memenuhi apa yang disepakati, sehingga dipandang telah melakukan perbuatan cidera janji atau *wanprestasi*, dan akibat dari perbuatan cidera janji atau *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat, telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, maka sudah sepatutnya menurut hukum kepada Tergugat yang menimbulkan kerugian tersebut dihukum untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena kepada Tergugat dipandang telah cidera janji dan dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan atau yang dialami oleh Penggugat maka sudah sepatutnya Sertipikat Hak Milik (SHM) No.146 tahun 1990 atas nama Tergugat, supaya dikembalikan kepada Tergugat seketika setelah Tergugat melakukan pembayaran kerugian yang dialami Penggugat, sebagaimana ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak mau memenuhi kesepakatan sehingga dipandang telah cidera janji atau *wanprestasi* dan akibat dari perbuatan tersebut Penggugat mengalami kerugian maka sudah sepatutnya menurut hukum kepada Tergugat yang menimbulkan kerugian tersebut dihukum untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka menurut Majelis Hakim kalau **Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya** namun sebaliknya **Tergugat maupun Turut Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas menurut Majelis Hakim oleh karena Tergugat maupun Turut Tergugat dianggap **tidak dapat membuktikan dalil bantahannya** sedangkan Penggugat **berhasil dan dapat membuktikan dalil Gugatannya**, sehingga Majelis Hakim patut untuk mempertimbangkan apakah akan mengabulkan atau tidak, petitum gugatan Penggugat sebagaimana akan dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 2 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti apa yang didalilkan Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka alasan sebagaimana poin 2 petitum Gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 3 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti kalau Tergugat telah cidera janji atau *wanprestasi* sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka terhadap alasan sebagaimana poin 3 petitum Gugatan Penggugat, dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 4 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena pihak pengadilan pada kenyataannya tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap objek tukar menukar, maka terhadap alasan sebagaimana poin 4 petitum Gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 5 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti apa yang didalilkan Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan akibat dari perbuatan cidera janji atau *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat, Penggugat mengalami kerugian yang diperhitungkan dengan total jumlah kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat sejumlah Rp.255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah), maka terhadap alasan sebagaimana poin 5 petitum Gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 6 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti apa yang didalilkan Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka terhadap alasan sebagaimana poin 6 petitum Gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 7 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena Penggugat berhasil membuktikan gugatannya dan pihak Tergugat dan Turut Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini sehingga terhadap Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas patut dihukum untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini, sehingga terhadap petitum poin ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 8 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena putusan ini bersifat mengikat dan memaksa serta apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, putusan sebagaimana dalam perkara ini wajib untuk ditaati dan dilaksanakan, maka terhadap permintaan Penggugat sebagaimana alasan poin 8 petitum Gugatannya meskipun gugatan penggugat dikabulkan, akan tetapi permintaan a-quo tidak perlu disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 9 sebagaimana termuat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena tidak ada alasan yang tepat serta syarat hukum untuk itu tidak terpenuhi, sebagaimana yang diisyaratkan dalam ketentuan pasal 191 Rbg, maka terhadap petitum poin ini haruslah dinyatakan ditolak;

Berdasarkan uraian dan pertimbangan diatas maka terhadap Gugatan Penggugat sebagaimana petitum pada poin 1 hanya dikabulkan sebahagian;

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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 REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi adalah sebagaimana termuat dalam surat jawaban Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan antara para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sebagaimana dalam Gugatan Rekonvensi adalah sama dengan apa yang didalilkan dalam Gugatan Konvensi serta sebagaimana pula dengan apa yang didalilkan dalam bantahan atau Jawaban pada Gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini saling berkaitan dengan Gugatan Konvensi, maka segala bukti yang diajukan dalam gugatan Konvensi juga merupakan satu kesatuan atau menjadi bagian bukti dalam gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Rekonvensi yang diajukan para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi, maka menurut majelis hakim bahwa apa yang diuraikan atau didalilkan para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi dalam dalil-dalil Gugatan Rekonvensinya adalah berhubungan dan berkaitan erat dengan dalil-dalil bantahan/jawaban yang disampaikan para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi dalam gugatan Konvensi, oleh karena itu apa yang telah dipertimbangkan dalam Gugatan Konvensi ditarik dan dianggab bagian dari pertimbangan dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Rekonvensi oleh karena semua yang didalilkan para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi pada prinsipnya sama dengan dalil bantahan para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi dalam Gugatan Konvensi, dimana Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga telah mampu membuktikan dalil Gugatannya sebagaimana dipertimbangkan dalam Gugatan Konvensi, maka menurut majelis hakim tuntutan para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi dalam Gugatan Rekonvensinya dipandang tidak beralasan dan berdasarkan hukum, oleh karena telah terbukti sebaliknya sebagaimana dipertimbangkan dalam pertimbangan konvensi, maka terhadap Gugatan Rekonvensi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas adalah tepat dan adil jika terhadap Gugatan para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi dinyatakan **ditolak untuk seluruhnya**;

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn

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)



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan diatas oleh karena Gugatan dalam Konvensi **dikabulkan untuk sebagian** dan dalam Gugatan Rekonvensi **ditolak untuk seluruhnya**, maka oleh karena itu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, dan Turut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan KUH Perdata (BW), RBg/HIR, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua dari Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan atau perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Perjanjian atau kesepakatan tukar menukar rumah milik Penggugat dan Toko milik Tergugat tertanggal tertanggal 21 Juli 2003 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi atau melaksanakan kesepakatan tukar menukar adalah perbuatan cidera janji atau *wanprestasi*;
4. Menyatakan jual beli antara Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana Akta Jual Beli No.245/JB/TDO/V/2004 tertanggal 10 Mei 2004 yang dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT TIENEKE YVONNE JANE MEWENGKANG, SH atas objek tukar menukar adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yang diperhitungkan sebesar Rp.255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah);
6. Memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.146 tahun 1990 atas nama Tergugat untuk diserahkan kepada Tergugat, seketika setelah kerugian Penggugat dibayar terlebih dahulu oleh Tergugat;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONVENSI

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 730.000 (tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano, pada hari : **SENIN**, tanggal **14 JUNI 2021**, oleh kami: **FRANS W.S. PANGEMANAN, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **NUR DEWI SUNDARI, S.H.**, dan **ANITA R. GIGIR, S.H.**, masing-masing sebagai hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tondano Nomor : 360/Pdt.G/2020/PN Tnn, tertanggal 25 November 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari **RABU**, tanggal **23 JUNI 2021**, dalam persidangan yang terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua didampingi Hakim - Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu **RUDY SUPIT, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tondano, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan kuasa dari Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

1. **NUR DEWI SUNDARI, S.H.**

FRANS W. S. PANGEMANAN, S.H., M.H.

2. **ANITA R. GIGIR, S.H.**

Penitera Pengganti

RUDY SUPIT, S.H.

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2020/PN Tnn



Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK		Rp.	50.000,-
3. Biaya Pemanggilan	:	Rp.	600.000,-
4. PNBP Relas Panggilan I Ke P		Rp.	10.000,-
5. PNBP Relas Panggilan I Ke T		Rp.	20.000,-
6. Biaya Redaksi	:	Rp.	10.000,-
7. <u>Biaya Materai</u>	:	Rp.	<u>10.000,-</u>
J U M L A H		Rp.	730.000,- (tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah).