



P U T U S A N
Nomor 45/PDT/2019/PT TJK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. NY. SUSAN KOHARI, bertempat tinggal di Komplek bukit cinere indah, JL. Pesanggrahan IV Blok OG No. 29 RT/RW:16/03, Depok, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula Tergugat I;

2. TN. CHARLES SIDIK JOHAN, bertempat tinggal di Jalan Sriwijaya Raya Nomor 21, RT/RW : 007/001, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II; dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada **1.FREDDY MANGIHUT TUA SIMATUPANG, S.H.** **2.AGUS PRANKI PASARIBU**,

Advokat, yang beralamat di Perkantoran Rawa Sari Mas Blok B No. 12B Jl. Percetakan Negara C-36 Jakarta Pusat 10570, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang No.689/SK/2018/PN.Tjk Tanggal 2 April 2019;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING-** semula Tergugat II;

M E L A W A N

1. TN YOYO KADARUSMAN, bertempat tinggal di Jalan Jend. Sudirman No. 132, RT/RW :-/ Kel. Rawa Laut, Kec.



Tanjung Karang timur, Kota Bandar Lampung,
selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula
PENGGUGAT;

2. **NY. KRISTIANA OBADJA**, tempat tinggal di Jalan Jend. Sudirman
No. 132, RT/RW :-/ Kel. Rawa Laut, Kec. Tanjung
Karang timur, Kota Bandar Lampung, , selanjutnya
disebut sebagai Penggugat II;

dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan
kuasa kepada WIENDARTI PRASTIWI, S.H. --- Advokat/
Kuasa Hukum --- Pada Kantor Advokat Wiendarti
Prastiwi, S.H., & Partners, beralamat di : Jalan Sutan
Syahrir No. 45 – Kelurahan Pahoman – Kecamatan
Enggal – Kota Bandar Lampung – Provinsi Lampung,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan pada
Pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri TanjungkarangNo
1052/SK/2018/PN.Tjk Tanggal 13 Desember 2018 ;

Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula
PENGGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut;- -----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berkaitan
dengan _____ perkara _____ ini;-

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca gugatan penggugat tanggal 07 Juni 2018 terdaftar di
kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan nomor
95/Pdt.G/2018/PN.TK tanggal. yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I dan II adalah pasangan suami istri yang merupakan
pemilik yang sah dari 2 (dua) buah bidang tanah, yaitu :



- a. Sebidang tanah seluas 377 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Durian Payung, Kec. Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. saat ini atas nama Charles Sidik Jonan, dimana almarhum Teddy Koesnadi, S.E., adalah adik kandung Penggugat I yang dipergunakan namanya di dalam sertipikat tersebut, dan
 - b. Sebidang tanah seluas 150 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Durian Payung, Kec. Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/Dp. atas nama Penggugat II, dimana Penggugat II adalah isteri dari Penggugat I.
2. Bahwa kedua bidang tanah tersebut dibeli oleh Penggugat I dan II dari pemiliknya semula yaitu Tn. Djohan Effendi pada tahun 1990 dengan harga Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) dan semenjak dibeli sampai dengan gugatan ini diajukan, bidang-bidang tanah tersebut selalu berada dalam penguasaan Penggugat I dan Penggugat II, dan belum pernah dilakukan pengalihan kepada pihak ketika lainnya.
 3. Bahwa karena pada saat itu Penggugat I telah memiliki sejumlah tanah maka Sebidang tanah seluas 377 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Durian Payung, Kec. Tanjung Karang Pusat tanah yang dibeli oleh Penggugat I tersebut diatasnamakan adiknya yaitu Teddy Koesnadi, S.E, dan sebidang tanah yang lainnya seluas 150 m² berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Durian Payung, Kec. Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung diatasnamakan Penggugat II yang merupakan isteri Penggugat I.
 4. Bahwa setelah pembelian tanah tersebut, kedua buah sertipikat tersebut berada dalam penguasaan Penggugat I dan II selaku pemilik tanah yang sah.



5. Bahwa kemudian pada tahun 1996, adik Penggugat I tersebut cq. Teddy Koesnadi, S.E., menikah dengan Tergugat I.
6. Bahwa sejak sebelum menikah, Teddy Koesnadi, S.E., hidup dan tinggal bersama dengan Penggugat I dan ikut mengelola usaha milik Penggugat I.
7. Bahwa setelah menikah, Penggugat I, Penggugat II, Teddy Koesnadi, S.E., dan Tergugat I yang merupakan isteri Teddy Koesnadi, S.E., kemudian bersepakat untuk bekerjasama dengan mendirikan PT. Allindo Utama sebagaimana tersebut dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Allindo Utama Nomor : yang dibuat dihadapan Notaris Lidia Nancy Ekaputri pada Tanggal 15 April 2002.
8. Bahwa berdasar akta tersebut, diketahui Penggugat I berkedudukan sebagai Komisaris Utama, Penggugat II berkedudukan sebagai Komisaris, Teddy Koesnadi berkedudukan sebagai Direktur Utama, dan Tergugat II berkedudukan sebagai Direktur. Dengan demikian operasional perusahaan sehari-hari menjadi tanggung jawab Direktur Utama dan Direktur, cq. Teddy Koesnadi, S.E., dan Tergugat II.
9. Bahwa kemudian, untuk dapat menjalankan dan mengembangkan perusahaan dengan baik, maka Teddy Koesnadi, S.E., kemudian mengajukan berbagai pinjaman kepada lembaga perbankan dan sebagai jaminan terhadap pinjaman tersebut, maka sebagai agunannya dipergunakanlah sertifikat-sertifikat tanah milik Penggugat I dan Penggugat II. Pada saat itu ada 22 (dua puluh dua) sertifikat tanah milik Penggugat I dan II yang dipinjam oleh Teddy koesnadi, S.E., termasuk didalamnya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. saat ini atas nama Charles Sidik Jonan, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/Dp. atas nama Penggugat II.
10. Bahwa kemudian dengan berjalannya waktu, usaha PT. Allindo Utama tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan, kemudian Teddy Koesnadi, S.E., dan Tergugat I membuat perusahaan sendiri yang terpisah dari PT. Allindo Utama. Pada saat itu Penggugat I dan II tidak



pernah mempermasalahakan dan tidak meminta pertanggungjawaban dari Teddy Koesnadi, S.E., dan Tergugat II selaku Direktur Utama dan Direktur terhadap berhentinya usaha PT. Allindo Utama karena Penggugat I memahami dan memaklumi bahwa adiknya cq. Teddy Koesnadi, S.E., mungkin membutuhkan perusahaan baru untuk memulai usahanya sendiri bersama isterinya cq. Tergugat I, sedangkan Penggugat I sedari semula memang tidak pernah memposisikan untuk mencari keuntungan untuk diri Penggugat I dari didirikannya PT. Allindo Utama, melainkan hanya untuk membantu Teddy Koesnadi, S.E., agar memiliki usahanya sendiri.

11. Bahwa meskipun sudah membuat perusahaan sendiri, Teddy Koesnadi, S.E., dan Tergugat I masih tetap mempergunakan sertifikat-sertipikat tanah milik Penggugat I dan II sebagai agunan pinjaman usahanya.
12. Bahwa kemudian pada Tanggal 25 Juli 2009, Teddy Koesnadi, S.E., meninggal dunia karena sakit. Bahwa oleh karena Teddy Koesnadi, S.E., telah meninggal dunia, maka mulailah Penggugat I dan II menanyakan dan meminta kembali sertifikat-sertipikat tanah miliknya yang telah dipinjam oleh Teddy Koesnadi, S.E., kepada Tergugat I.
13. Bahwa kemudian, Tergugat I kemudian mulai mengembalikan sertifikat-sertipikat tanah milik Penggugat I dan II, sampai akhirnya tersisa 6 (enam) buah sertifikat tanah milik Penggugat I dan II yang tidak dikembalikan oleh Tergugat I. Adapun sertifikat-sertipikat tersebut adalah sebagai berikut :
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 07/D.P atas nama Yoyo Kadarusman sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah seluas 4.750 m² yang terletak di Kelurahan Durian Payung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung.
 - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 180/D.P atas nama Yoyo Kadarusman sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah seluas 2.230 m² yang terletak di Kelurahan Durian Payung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung.



- c. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1736/D.P atas nama Tjio Yan, Maryati, dan Teddy Koenadi, S.E. (ketiganya adalah adik dari Penggugat I yang namanya dipergunakan dalam sertipikat) sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah seluas 87 m² yang terletak di Kelurahan Durian Payung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung.
 - d. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. saat ini atas nama Charles Sidik Jonan, sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah seluas 377 m² yang terletak di Kelurahan Durian Payung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung.
 - e. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/D.P atas nama Kristiana Obadja (Penggugat II) sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah seluas 150 m² yang terletak di Kelurahan Durian Payung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung.
 - f. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 129 atas nama Kristiana Obadja (Penggugat II) sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah seluas 4.975 m² yang terletak di Desa Bumi Sari, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan.
14. Bahwa keenam buah sertipikat tersebut yang berada dalam penguasaan Tergugat I diakui sendiri oleh Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan tanggal 23 Juli 2010 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I.
 15. Bahwa dalam Surat Pernyataan tanggal 23 Juli 2010 tersebut Tergugat I menyatakan bertanggung jawab akan mengembalikan sertipikat-sertipikat tersebut kepada Penggugat I, dan sebagai ahli waris Teddy Koesnadi menyatakan bersedia untuk menandatangani hal-hal yang diperlukan secara administrasi perubahan nama pada sertipikat-sertipikat tersebut di atas yang tertulis atas nama Teddy Koesnadi, S.E., menjadi nama lain yang ditentukan oleh Penggugat I setiap saat diperlukan.



16. Bahwa dalam salah satu poin surat pernyataan tersebut, cq poin 3 Tergugat I menyatakan dan mensyaratkan bahwa Tergugat I akan mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. saat ini atas nama Charles Sidik Jonan, sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah seluas 377 m² yang terletak di Kelurahan Durian Payung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/D.P atas nama Kristiana Obadja (Penggugat II) sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah seluas 150 m² yang terletak di Kelurahan Durian Payung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung paling lambat 1 (satu) minggu setelah Penggugat I menyerahkan uang kepada Tergugat I senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
17. Bahwa pada saat itu Penggugat I dan II menanyakan kepada Tergugat I mengapa Penggugat I dan II harus menyerahkan uang kepada Tergugat I senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)? Bahwa pada saat itu Tergugat I menyatakan anak Penggugat I dan II memiliki hutang kepada Teddy Koesnadi, S.E., dan Tergugat I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
18. Bahwa kemudian Penggugat I dan II bersedia menyerahkan uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sebagaimana yang diminta oleh Tergugat I. Namun pada saat bertemu dengan Tergugat I, Tergugat I secara lisan menambahkan persyaratan bahwa mau mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. saat ini atas nama Charles Sidik Jonan, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/D.P atas nama Kristiana Obadja (Penggugat II) kepada Penggugat I dan II apabila Penggugat I dan II mau menyerahkan uang Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) beserta saham milik Penggugat I dan II di PT. BPR DANA LABUHAN SANTOSA yang terletak di Kabupaten Lampung Timur.
19. Bahwa mendengar persyaratan yang tersebut, Penggugat I dan II merasa bahwa persyaratan itu sudah terlalu berlebihan karena saham



milik Penggugat I dan II di PT. BPR DANA LABUHAN SANTOSA tidak ada hubungannya sama sekali dengan Tergugat I. Bahwa karena merasa persyaratan tersebut berlebihan, Penggugat I dan II membiarkannya saja tetapi sambil mengupayakan pengembalian sertifikat-sertipikat yang lain yang masih berada dalam penguasaan Tergugat I.

Bahwa kemudian, Tergugat I memang mengembalikan 2 (dua) buah sertipikat milik Penggugat I dan II yaitu : Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 07/D.P atas nama Yoyo Kadarusman dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 180/D.P atas nama Yoyo Kadarusman.

20. Bahwa karena Tergugat I tidak juga mengembalikan 4 (empat) buah sertipikat lainnya milik Penggugat I dan II yang masih berada dalam kekuasaan Tergugat I, maka Penggugat I kemudian meminta Tergugat I untuk kembali membuat pernyataan untuk menegaskan bahwa Tergugat I masih menguasai sertipikat milik Penggugat I dan II.

21. Bahwa kemudian Tergugat I kemudian membuat Surat Pernyataan, Tanggal 03 Mei 2012 yang pada pokoknya Tergugat I menyatakan bertanggung jawab akan mengembalikan sertipikat-sertipikat tanah milik Penggugat I dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1736/D.P atas nama Tjio Yan, Marjati, dan Susan Kohari & Yonathan Emmanuel Koesnadi akan dikembalikan selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2012.
- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/D.P atas nama Teddy Koesnadi, S.E. saat ini atas nama Charles Sidik Jonan, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/D.P atas nama Kristiana Obadja (Penggugat II) akan dikembalikan selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah Penggugat I menyerahkan uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I
- c. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 129 atas nama Kristiana Obadja (Penggugat II) akan dikembalikan selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2012.



22. Bahwa berdasarkan pernyataan tersebut, sebenarnya syarat yang diminta oleh Tergugat I agar dirinya mau menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. saat ini atas nama Charles Sidik Jonan, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/D.P atas nama Kristiana Obadja (Penggugat II) kepada Penggugat I dan II adalah tetap apabila Penggugat I dan II mau menyerahkan uang Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah). Namun pada faktanya, Tergugat I tetap tidak mau menerima penyerahan uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dari Penggugat I dan II, melainkan harus beserta saham milik Penggugat I dan II di PT. BPR DANA LABUHAN SANTOSA.
23. Bahwa karena tidak ingin bertele-tele, pada saat itu Penggugat I dan II melalui adiknya cq. Ny. Maryati mencoba menawarkan uang sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) beserta saham milik Penggugat I dan II di PT. BPR DANA LABUHAN SANTOSA kepada Tergugat I agar Tergugat I mau mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. saat ini atas nama Charles Sidik Jonan, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/D.P atas nama Kristiana Obadja (Penggugat II). Namun Tergugat I tetap tidak mau mengembalikan 2 (dua) buah sertipikat tersebut di atas. Yang dikembalikannya hanya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1736/D.P atas nama Tjio Yan, Marjati, dan Susan Kohari & Yonathan Emmanuel Koesnadi dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 129 atas nama Kristiana Obadja (Penggugat II)
24. Bahwa karena tawaran yang diajukan tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat I, maka agar tidak berlarut-larut Penggugat I dan II akhirnya bersedia menyerahkan uang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) beserta saham milik Penggugat I dan II di PT. BPR DANA LABUHAN SANTOSA yang terletak di Kabupaten Lampung Timur.
25. Bahwa untuk merealisasikan penyerahan uang dan saham tersebut, maka sebagai saksi Penggugat I dan II mengajak semua adik-adiknya cq. Ny. Tjio Yan, dan Ny. Marjati dating menemui Tergugat I. Namun



sesampainya di tempat Tergugat I, Tergugat I kembali menolak tawaran tersebut. Tergugat I malahan menyatakan bahwa apabila ingin menyelesaikan persoalan sertipikat tersebut, Penggugat I dan II harus menemui Tergugat II yang merupakan kakak sepupu Tergugat I. Oleh karena Penggugat I dan II ingin permasalahan tersebut cepat diselesaikan, akhirnya Penggugat I dan II bersedia menemui Tergugat II. Pada saat itu Tergugat bersedia ditemui di Hotel Grand Melia Jakarta

26. Bahwa pada saat pertemuan tersebut, Tergugat II langsung menyatakan akan mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. saat ini atas nama Charles Sidik Jonan, apabila Penggugat I menyerahkan sejumlah uang yang besarnya sesuai dengan harga pasar tanah tersebut kepada Tergugat II atau dengan kata lain, Penggugat membeli kembali tanah miliknya tersebut dari Tergugat II karena Tergugat II menyatakan bahwa tanah tersebut saat ini sudah menjadi miliknya. Atas jawaban Tergugat II tersebut, Penggugat I dan II merasa benar-benar dipermainkan oleh Tergugat I dan II dan akhirnya tidak ditemukan adanya penyelesaian masalah dalam pertemuan tersebut.
27. Bahwa kemudian untuk kejelasan akhirnya Penggugat I melakukan pengecekan kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, dan pada saat itu diketahui bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) 30/Dp. Sisa yang semula atas nama Teddy Koesnadi, S.E., telah beralih menjadi nama Tergugat II. Rupanya Tergugat I telah menjual tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E., milik Penggugat I dan II kepada Tergugat II.
28. Bahwa dalam transaksi peralihan tanah tersebut, apabila Tergugat II memperoleh peralihan tanah tersebut karena proses jual beli dengan Tergugat I, maka Tergugat I bukanlah masuk dalam kategori pembeli yang bertitikad baik sehingga patut dilindungi undang-undang. Karena



apabila Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik ketika membeli sesuatu sudah barang tentu pasti akan memeriksa barang tersebut terlebih dahulu. Dalam hal ini, Tergugat II sama sekali tidak pernah datang ke lokasi tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E untuk melakukan pengecekan. Jadi bisa dipastikan Tergugat II tidak mengetahui bagaimana kondisi tanah yang dibelinya tersebut apakah memang benar milik Tergugat II atau milik pihak lainnya.

29. Bahwa oleh karena itu Penggugat I dan II merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat I dan II karena Penggugat I dan II selaku pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa tersebut tidak pernah memberikan izin kepada Tergugat I untuk mengalihkan kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E., tersebut kepada pihak manapun juga.
30. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak mau mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/Dp. atas nama Kristiana Obadja milik Penggugat I dan II yang dahulu dipinjam oleh suami Tergugat I, adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
31. Bahwa karena Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E., adalah milik sah Penggugat I dan II, tindakan Tergugat I yang mengalihkan kepemilikan Sertipikat tersebut kepada pihak Tergugat II tanpa izin Penggugat I dan II selaku pemilik tanah yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
32. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang telah mengalihkan kepemilikan tanah milik Penggugat I kepada Tergugat II tanpa seizin dari Penggugat I selaku pemilik tanah yang sah, maka segala jenis transaksi antara Tergugat I dengan Tergugat II terkait peralihan kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E., menjadi milik Tergugat II menjadi batal demi hukum dan dinyatakan tidak berlaku.



33. Bahwa oleh karena tidak ada satupun dasar hukum yang membenarkan tindakan Tergugat I yang tidak mau mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/Dp. atas nama Kristiana Obadja milik Penggugat I dan II yang dahulu dipinjam oleh suami Tergugat I, bahkan mengalihkan kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. tersebut kepada pihak Tergugat II, maka Penggugat I dan II meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan Tergugat I dan II mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/Dp. atas nama Kristiana Obadja kepada Penggugat I dan II secara sekaligus dan tanpa beban apapun kepada Penggugat I dan II.
34. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan II yang melawan hukum tersebut, Penggugat I dan II telah mengalami kerugian sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
- Kerugian Materiil, dimana apabila sertipikat tersebut dijadikan agunan pinjaman usaha di bank, maka Penggugat I dan dapat memperoleh pinjaman sebesar
 - a. Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), untuk Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/D.P atas nama Teddy Koesnadi, S.E.,
 - b. Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), untuk Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/Dp. atas nama Kristiana Obadja
 - Kerugian Immateriil, dimana akibat adanya permasalahan ini Penggugat I dan II menjadi tidak tenang beraktifitas dan menjadi dipandang sebelah mata oleh rekan-rekan bisnisnya dimana apabila dinominalkan kerugian tersebut berjumlah Rp. 1.000.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
35. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya rasa keadilan bagi Penggugat I dan Penggugat II karena nyata-nyata sertipikat-sertipikat tersebut adalah milik sah Penggugat I dan II, maka dimohon agar Majelis Hakim yang



memeriksa perkara ini untuk dapat menjatuhkan putusan serta merta (*uit voorbaar bijvooraad*) terhadap gugatan ini meskipun Tergugat menempuh upaya hukum lain terhadap putusan tersebut

36. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang cukup kuat, dan agar kerugian yang diderita Penggugat I dan II tidak bertambah banyak, maka cukup beralasan apabila Tergugat I dan II dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan ini.

Membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 20 Maret 2019 No.95/Pdt.G/2018/PN.Tjk yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II untuk seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat I dan II untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak mau mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/Dp. atas nama Kristiana Obadja milik Penggugat I dan II yang dahulu dipinjam oleh suami Tergugat I dari Penggugat I dan II adalah perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang mengalihkan kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. kepada pihak Tergugat II tanpa izin Penggugat I dan II selaku pemilik tanah yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan segala jenis transaksi antara Tergugat I dengan Tergugat II terkait peralihan kepemilikan Sertipikat Hak Milik



(SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E., menjadi milik Tergugat II menjadi batal demi hukum dan dinyatakan tidak berlaku.

5. Menyatakan bahwa Tergugat II bukanlah pembeli yang beritikad baik.
6. Memerintahkan Tergugat I dan II untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 30/Dp. Sisa atas nama Teddy Koesnadi, S.E. yang saat ini sudah menjadi atas nama Tergugat II dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 704/Dp. atas nama Kristiana Obadja kepada Penggugat I dan II sekaligus tanpa ada beban apapun juga.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan ini.
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi(Para Penggugat Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 611.000,00 (Enam Ratus sebelas ribu rupiah);

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang menyatakan bahwa pada tanggal 2 April 2018 Tergugat / Pemanding telah mengajukan permohonan Banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang



tanggal 20 Maret 2019 Nomor.95/Pdt.G/2018/PN.Tjk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Penggugat/Terbanding pada tanggal 11 April 2019;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 95/Pdt.G/2018/PN.TJK yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang telah memberikan kesempatan kepada pihak-pihak untuk mempelajari berkas perkara masing-masing tanggal.30 April 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa permohonan banding dari Tergugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang No 95/Pdt.G/2018/PN.Tjk tanggal 20 Maret 2018 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Tergugat/Pembanding dan surat kontra memori banding yang diajukan Penggugat/Terbanding yang ternyata tidak ada hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lagi, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam eksepsi pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari tergugat/pembanding sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;



Dalam Kompensi

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam kompensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Pengadilan tingkat pertama dalam putusannya menyatakan bahwa Tergugat I/Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mau mengembalikan sertipikat hak milik No.30/Dp.sisa atas nama Teddy Koesnaedi, SE dan sertipikat hak milik No.704/Dp atas nama Kristiana Obadja.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Majelis hakim tingkat pertama sebagaimana tersebut diatas, karena Tergugat I/Pembanding sebagai ahli waris dari Teddy Koesnaedi, SE telah menjual sebidang tanah sertipikat Hak Milik No.30/Dp sisa an.Teddy Koesnaedi,SE kepada Charles Sidik Johan berdasarkan bukti T.1 & TII-2 Akte Jual Beli No.109/4/TKB/2014 tgl 13 Oktober 2014 adalah sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku maka dengan demikian perbuatan tergugat I yang mengalihkan sertipikat hak milik No.30/Dp sisa an. Teddy Koesnaedi,SE kepada Tergugat II adalah sah menurut hukum, dan Tergugat II adalah sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi haknya;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I/Pembanding hanyalah sebatas perbuatan Tergugat I yang tidak mau mengembalikan sertipikat hak milik No.704/Dp atas nama Kristiana Obadja, sehingga Majelis Hakim tingkat banding mengambil alih pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat pertama sebatas mengenai pengembalian sertifikat hak milik no. 704/Dp a/n. Kristiani Obadja kepada Penggugat 1 dan Penggugat 2;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai uang paksa (dwangsom) dikabulkan khusus terhadap pengembalian sertifikat Hak Milik No. 704/DP a/n.Kristiani obadja;

Menimbang, bahwa dengan demikian karena dalil pokok gugatan penggugat kompensi/tergugat rekompensi/terbanding tidak terbukti seluruhnya dan tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum, maka mengenai tuntutan atau dalil gugatan selebihnya dari pengggugat kompensi/tergugat



rekonpensi/terbanding tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan gugatan penggugat konpensi/tergugat rekonpensi/terbanding harus ditolak sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 20 Maret 2019No.95/Pdt.G/2018/PN.Tjk harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini.

Dalam Rekonpensi.

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam Rekonpensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Tergugat I/Pembanding sebagai ahli waris dari Teddy Koesnaidi, SE telah menjual sebidang tanah sertipikat Hak Milik No.30/Dp sisa an.Teddy Koesnaedi,SE kepada Charles Sidik Johan berdasarkan Akte Jual Beli No.109/4/TKB/2014 tgl 13 Oktober 2014 dihadapan Notaris Djoni, SH, selaku PPAT adalah sah menurut hukum., dengan demikian tuntutan penggugat Rekonpensi pada angka 2 dapat dikabulkan.

Menimbang,bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) no 30/Dp sisa an Teddy Koesnaedi,SE telah di balik nama menjadi atas nama Ny. Susan Kohari dan Yonathan Emanuel Koesnadi berdasarkan surat keterangan hak waris nomor 67 tanggal 26 Oktober 2000 dan telah dibalik nama lagi terakhir atas nama Charles Sidik Johan berdasarkan akta jual beli no. 109/4/TKB/2014 tanggal 13 Oktober 2014.

Menimbang, bahwa oleh karena tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam sertipikat Hak Milik No.30/Dp sisa an.Teddy Koesnaedi,SE dalam penguasaan Tergugat Rekonpensi, maka perbuatan Tergugat Rekonpensi adalah perbuatan melawan hukum, dengan demikian tuntutan penggugat Rekonpensi pada angka 3, 6 dan 8 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat Rekonpensi pada angka 4, 5, ,7 karena tidak ada bukti yang cukup, oleh karena itu harus ditolak.



Menimbang, bahwa Tergugat konpensi/ Penggugat rekompensi/Pembanding dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan.

Mengingat, pasal 199 s/d 205 dari Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (RBg) dan Undang-Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat konpensi/Penggugat rekompensi/Pembanding.

Dalam Eksepsi

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 20 Maret 2019 No.95/Pdt.G/2018/PN.Tjk

Dalam Pokok Perkara

Dalam Kompensi

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 20 Maret 2019 No.95/Pdt.G/2018/PN.Tjk yang dimohonkan banding tersebut

Dengan mengadili sendiri

1. Mengabulkan gugatan penggugat konpensi/tergugat rekompensi/terbanding sebagian.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I/ Pembanding yang tidak mau mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.704/Dp atas nama Kristiana Obadja milik Penggugat I dan II adalah perbuatan melawan hukum.
3. Memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.704/Dp atas nama Kristiana Obadja kepada Penggugat I dan II tanpa beban apapun juga.
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan ini.
5. Menghukum Tergugat I konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat Pengadilan



yang dalam tingkat banding ditaksir sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

6. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya.

Dalam Rekonpensi.

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi sebagian.
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli No. 109/4/TKB/2014 tertanggal 13 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Djoni, SH selaku PPAT di kota Bandar Lampung antara Penggugat rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II.
3. Menyatakan para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehubungan penguasaan atas tanah dan bangunan seluas lebih kurang 377 M2 sebagaimana SHM no 30/Dp sisa dahulu atas nama TEDDY KOESNAEDI, SE.,sekarang atas nama Charles Sidik Johan dengan batas batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan Gang
 - Selatan : Bangunan (Surat Ukur No. 32/1981)
 - Barat : Tanah Sidik
 - Timur : Yoyo,Mutiah, Lani Kurniawan, dan Sucipto;
4. Memerintahkan Tergugat Rekonpensi I dan II segera melakukan pengosongan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi II (Charles Sidik Johan) atas sebidang tanah dan bangunan seluas lebih kurang 377 M2 yang terletak di Kelurahan Durian Payung Kec. Tanjungkarang Pusat, SHM No.30/Dp sisa dahulu atas nama TEDDY KOESNAEDI, SE.sekarang atas nama Charles Sidik Johan dengan batas batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan Gang
 - Selatan : Bangunan (Surat Ukur No. 32/1981)
 - Barat : Tanah Sidik
 - Timur : Yoyo,Mutiah,Lani Kurniawan, dan Sucipto;
5. Menghukum para Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan ini.
6. Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara sejumlah Nihil.
7. .Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya.



Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, pada hari Kamis tanggal 27 Juni 2019 oleh kami: ANTHONY SYARIEF, S.H., M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang selaku Ketua Majelis, dengan SAHMAN GIRSANG, S.H., M.Hum dan Dr. Hj. DIAH SULASTRI DEWI, S.H, M.H.masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 8 Maret 2019 Nomor : 45/Pen.Pdt/2019/PT.TJK untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 2 Juli 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim Hakim Anggota serta dihadiri oleh UMIYATUN, S.H., M.H.Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya masing-masing;

| | |
|--|------------------------------------|
| Hakim-Hakim Anggota, | Hakim Ketua, |
| D.t.o | D.t.o |
| 1. SAHMAN GIRSANG, S.H., M.Hum., | ANTHONY SYARIEF, S.H., M.H. |
| D.t.o | |
| 2. Dr.Hj.DIAH SULASTRI DEWI, S.H., M.H. | |

| | |
|--|----------------------------|
| | Panitera Pengganti, |
| | D.t.o |
| Panitera Pengadilan Tinggi Tanjungkarang (Tgl ..Juli 2019) | UMIYATUN, S.H.,M.H. |

Hj. Sumarlina,S.H.,M.H
 Nip. 196208021983032005

Perincian ongkos perkara:

| | | |
|-------------------------|-----|------------------|
| - Redaksi putusan | Rp. | 5.000,- |
| - Meterai putusan | Rp | 6.000,- |
| - Biaya proses | Rp | 139.000,- |
| Jumlah | Rp. | 150.000,- |



(Seratus lima puluh ribu rupiah).- =====