



PUTUSAN

Nomor: 1335/Pdt/2024/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding secara *e-court*, menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

Ir. Martinus, NIK : 3671060203650003, WNI, Tempat/Tgl. Lahir Bogor, 02 Maret 1965, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Paninggilan Permai Blok G/6 RT. 003 RW.004, Kelurahan Parung Serab, Kecamatan Ciledug, Tangerang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Andry Christian, S.H., S.Kom, M.Th, C.Md, C.L.A, dkk., Para Advokat dari Kantor Hukum & Investigasi Mahanaim Law Firm, yang beralamat di Jl. Gang Macan Daan Mogot Blok A2 No. 6, RT. 010 RW. 001, Kel. Kedoya Utara, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat – 11520, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2024, sebagai Pembanding semula Penggugat;

I a w a n :

- 1. PT Otomas Multifinance Unit Usaha Syariah**, beralamat di Jl.RS Fatmawati No. 39, Komp. Dutamas Fatmawati, Blok B1No. 25-26, Jakarta Selatan, sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
- 2. Erik Achmad Alamsyah**, beralamat di Jl. Aspol EX SPN, RT.002/RW. 005, Kelurahan Kramat Jati, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, alamat dirubah menjadi: “sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia”, sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
- 3. Dionsetiawan**, beralamat di Ruko Taman Palem Lestari Blok B 18-19, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Alamat dirubah menjadi: “sekarang tidak

Hal. 1 dari 10 hal Putusan Nomor: 1335/Pdt/2024/PT DKI



diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia", sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

4. Doktoranda (Dra) Nucky Hendrayanti, beralamat di Jl. Paninggilan Permai, Blok G/6, RT 003, RW 004, Kelurahan Parung Serab, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, sebagai Tergugat IV semula Tergugat IV;

Terbanding I semula Tergugat I sampai dengan Terbanding IV semula Tergugat IV untuk selanjutnya disebut Para Terbanding semula Para Tergugat;

5. PPAT Ervina Christina Sembiring, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT di Kota Tangerang beralamat di Ruko Ciledug Mas, Blok B.6, Jl. HOS Cokroaminoto, RT.003/RW.004, Kecamatan Karang Tengah, Ciledug, Karang Tim., Kota Tangerang, Banten, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

6. Notaris Mis Hestungkoro, S.H., M.H, Notaris di Kabupaten Bogor beralamat di Ruko Mayor Oking 2 Blok C No.3, Jl. Raya Mayor Oking Jaya Atmaja, Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

7. Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia, c.q. Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia, c.q. Kantor Wilayah DJKN Banten, c.q. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang I beralamat di Jl. Taman Makam Pahlawan Taruna, RT.003 / RW.002, Sukaasih, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Banten, dalam hal ini diwakili oleh Tedy Syandriadi selaku Menteri Keuangan a.n. Direktur Hukum dan Humas DJKN, memberikan kuasa kepada Ririen Fransiska, dkk., selaku para pegawai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU 864/MK.6/KN.7/2023

Hal. 2 dari 10 hal Putusan Nomor: 1335/Pdt/2024/PT DKI



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

tertanggal 16 November 2023 jo. Surat Tugas tertanggal 28 November 2023, sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

8. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, c.q. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, c.q. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan No. Kavling 5, RT.007 / RW.003, Babakan, Kecamatan Tangerang Kota, Banten, sebagai Turut Tergugat IV semula Turut Tergugat IV;

9. Yoseph Neil Sanmikka beralamat di Cengkareng Elok B-5 RT.009/RW.01 Kecamatan Cengkareng Timur Jakarta Barat, Alamat dirubah menjadi: "sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia", sebagai Turut Tergugat V semula Turut Tergugat V;

Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sampai dengan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V sebagai Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1065/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel. tanggal 14 Agustus 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Hal. 3 dari 10 hal Putusan Nomor: 1335/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini sejumlah Rp4.443.000,00 (empat juta empat ratus empat puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diucapkan pada tanggal 14 Agustus 2024 dan putusan tersebut telah diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Agustus 2024 kepada Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap putusan *a quo*, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding secara elektronik pada tanggal 27 Agustus 2024 sesuai dengan Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 1065/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat, Permohonan tersebut disertai dengan memori banding dari Pembanding semula Penggugat, yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 3 September 2024, 6 September 2024 dan 23 September 2024;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Banding tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

Hal. 4 dari 10 hal Putusan Nomor: 1335/Pdt/2024/PT DKI

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

MENGADILI SENDIRI

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Pembanding dahulu Penggugat;
2. Menyatakan secara hukum **Batal** Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 1065/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Selatan tanggal 14 Agustus 2024;
3. Menghukum Para Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang di timbulkan dalam perkara ini.

DALAM PROVISI

- Memerintahkan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional c.q. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, c.q. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang (Turut Tergugat IV) untuk melakukan blokir sertifikat atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 5198/Parung Serab, Banten, Luas 177 M2 atas nama Doktoranda (Dra) Nucky Hendrayanti terletak di Paninggilan Permai, Blok G/6, RT 003, RW 004, Kelurahan Parung Serab, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Banten;

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 5 dari 10 hal Putusan Nomor: 1335/Pdt/2024/PT DKI



2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum ke pada Penggugat;
5. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5198/Parung Serab, Banten, Luas 177 M² atas nama Doktoranda (Dra) Nucky Hendrayanti terletak di Paninggila n Permai, Blok G/6, RT 003, RW 004, Kelurahan Parung Serab, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Banten merupakan Harta Bersama antara Penggugat dan Tergugat IV;
6. Menyatakan bahwa Akad Pembiayaan Konsumen (AL Mura bahah) Nomor: E035/CF/18/17/1 tanggal 21 Desember 2017 ya ng di buat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat IV batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menyatakan bahwa Akta Hak Tanggungan (APHT) No. 05/2018 ta nggal 10 Januari 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Ervin a Christina Sembiring, S.H., Mkn di Kota Tangerang (Turut Terguga t I) dibuat atas nama PT. Otomas Multifinance oleh Turut Tergugat I V tanggal 25 Januari 2018 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku suami Tergugat IV adalah batal demi hukum dan t idak memiliki kekuatan eksekutorial;
8. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 31 tang gal 6 Maret 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hutang (Cassie) N omor 32 tanggal 31 Maret 2020 di buat dihadapan Mis Hestungkoro, S.H., M.Kn., Notaris di Cibinong (Turut Tergugat II) batal demi huk um dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial;

Hal. 6 dari 10 hal Putusan Nomor: 1335/Pdt/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan Grosse Risalah Lelang Nomor 432/23/2020, dibuat Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Tangerang I (Turut Tergugat III) atas nama Fachreisha, E., M.M tanggal 24 September 2020 batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial;
10. Menyatakan seluruh produk-produk hukum dan/atau tindakan-tindakan hukum yang dibuat diatas Akad Pembiayaan Konsumen (A L Murabahah) Nomor: E035/CF/18/17/1 tanggal 21 Desember 2017 yang di buat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat IV batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
11. Menyatakan pemindahan dan/atau pengalihan kepemilikan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5198/Parung Serab, Banten, Luas 177 M2 atas nama Doktoranda (Dra) Nucky Hendrayanti terletak di Paninggilan Permai, Blok G/6, RT 003, RW 004, Kelurahan Parung Serab, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Banten adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar Rupiah) dengan total seluruh kerugian sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta Rupiah) secara tunai dan seketika saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
13. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan melanggar hukum terhadap objek jaminan Akad perkara *a quo* serta sertipikat objek jaminan Akad perkara *a quo*, untuk tidak mengalihkan dan atau memperjual belikan tanah dan bangunan objek jaminan Akad perkara *a quo* kepada pihak lain sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Hal. 7 dari 10 hal Putusan Nomor: 1335/Pdt/2024/PT DKI

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)



14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) setiap harinya, apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
15. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
17. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan/atau patuh pada putusan ini;

atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 1065/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel. tanggal 14 Agustus 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama *a quo* karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi;

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 1065/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel. tanggal 14 Agustus 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan karena semua dalil-dalil dari gugatan Penggugat telah terpenuhi dan tidak melanggar hukum;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Pengadilan, di tingkat banding ditetapkan sebagaimana tercantum dalam amar putusan di bawah ini;

Hal. 8 dari 10 hal Putusan Nomor: 1335/Pdt/2024/PT DKI



Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam Tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 10 65/Pdt.G/2023/PN Jkt Sel. tanggal 14 Agustus 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: Selasa, tanggal 19 Nopember 2024, yang terdiri dari Efran Basuning, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Khairul Fuad, S. H., M.Hum. dan Karel Tuppu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 26 Nopember 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh R. Belinda Nurhayati, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari itu juga.

Hal. 9 dari 10 hal Putusan Nomor: 1335/Pdt/2024/PT DKI



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

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Khairul Fuad, S.H., M.Hum.
M.Hum.

Efran Basuning, S.H.,

Karel Tuppu S.H., M.H.

Panitera pengganti,

R. Belinda Nurhayati, S.H.,

Perincian biaya:

1. Meterai: Rp 10.000,00
2. Redaksi: Rp 10.000,00
3. Biaya Proses: Rp130.000,00

J u m l a h Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu
Rupiah)

Hal. 10 dari 10 hal Putusan Nomor: 1335/Pdt/2024/PT DKI

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)