



KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
DAERAH METROPOLITAN JAKARTA RAYA
RESOR METRO JAKARTA SELATAN

Jalan Wijaya II/42 Kebayoran Baru Jakarta 12160

Jakarta, 30 Agustus 2024

Nomor : SPDP/ 342 /VIII/2024/Reskrim Jaksel
Klasifikasi : BIASA
Lampiran : -
Hal : pemberitahuan dimulainya penyidikan

Kepada
Yth. KEPALA KEJAKSAAN
NEGERI JAKARTA
SELATAN
di
Prov. DKI Jakarta

1. Rujukan :

- Pasal 109 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;
- Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia;
- Laporan Polisi Nomor : LP/B/2497/X/2022/SPKT/POLRES METRO JAKSEL/POLDA METRO JAYA tanggal 11 Oktober 2022 atas nama pelapor MULYA, SH;
- Surat Perintah Penyidikan Nomor : SP- Sidik/ 918 /VIII/2024/Reskrim Jaksel tanggal 30 Agustus 2024.

2. Sehubungan dengan rujukan di atas, diberitahukan kepada Ka bahwa Penyidik Unit II Harda Banglah Satreskrim Polres Metro Jakarta Selatan, pada hari ~~Jum~~ tanggal 30 Agustus 2024 telah memulai penyidikan dugaan Tindak Pidana Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP, yang terjadi di PT. OTOMAS MULTI FINANCE, Jl. Komplek Duta Mas Fatmawati Blok B1 No. 25-26, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan pada tanggal 30 Juni 2021, dengan identitas Terlapor :
- Nama : ALUYSIUS HARI WITANTO (NIK : 3277031309770021);
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, tanggal 13 September 1977;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Agama : Katholik;
Pekerjaan : Karyawan Swasta;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Alamat sesuai KTP : Jatijajar, RT/RW : 007/01, Kel. Jatijajar, Kec. Tapos, Kota Depok, Prov. Jawa Barat.

3. Demikian untuk menjadi maklum.

a.n. KAPOLRES METRO JAKSEL POLDA METRO JAYA



Tembusan :

- Kapolda Metro Jaya.
- Dirreskrimum Polda Metro Jaya.
- Ketua Pengadilan Negeri Jaksel.
- MMULYA, SH (Pelapor).
- ALUYSIUS HARI WITANTO (Terlapor).

Tanda Tangan			
Yang dipanggil	Penyidik / Penyidik Pembantu		

PUTUSAN

Nomor 593/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Vigo Arland Jusuf, bertempat tinggal di Jl Paus Dalam B2 Kompleks Perhubungan Laut Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mulya, S.H, Advocates & Legal Consultant, M Law Office, Jln.H.Domang no.9A, Rt.002/Rw.008, Kelapa Dua, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2024, Nomor pendaftaran 3822/SK/HKM/VII/2024, tanggal 10 Juli 2024, sebagai Penggugat;

l a w a n;

1. **PT. OTOMAS MULTIFINANCE (PT. Otomas)**, berkedudukan di Ruko Golden Fatmawati, Jl. RS Fatmawati No.15 Blok C No.7 RT.010, RW.006, Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sebagai Tergugat;
2. **Go Tji Seng selaku Direktur CV. KARYA PERKASA PROPERTY**, bertempat tinggal di Jl. Ternate No.28, RT.005, RW.005, Roxy, Jakarta Pusat 10150, sebagai Tergugat I;
3. **Notaris Dewi Octarina, S.H., MK.n**, bertempat tinggal di Jl. Raya Kelapa Dua, Komplek Ruko Medina No. 8, Tangerang, sebagai Tergugat II;
4. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jl. Dr. Sumarmo, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur 13950, sebagai Turut Tergugat;

Bahwa TERGUGAT I adalah dahulu selaku badan hukum yang bergerak di bidang pembiayaan dan didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, yang secara tidak sah dan melawan hukum membuat perjanjian jual beli piutang dan pengalihan piutang kepada TERGUGAT II melalui TERGUGAT III sehingga secara hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara hukum menguasai Sertipikat Hak Milik No. 01644/Rawamangun, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 00094/2001 tertanggal 12 Mei 2001 seluas 158 M2, terletak

di Jl. Paus Dalam No. B2, RT 003/RW 007, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur (“Sertipikat Hak Milik”) dan Asli IMB No. 1206/IMB/2010 (“IMB”) atas nama Vigo Arland Jusuf/ PENGGUGAT.-

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Juni 2024 dengan Nomor Register 593/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan yang telah diperbaiki sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya Penggugat terikat dalam suatu Perjanjian Akad Pembiayaan Al Murabahah No: D057/CF/1/16/1, tertanggal 2 November 2016 (Akad Pembiayaan) senilai Rp.911.400.000 (sembilan ratus sebelas juta empat ratus ribu rupiah) dengan TERGUGAT I;
2. Bahwa pada saat Penggugat terkait dalam Akad Pembiayaan dengan TERGUGAT I, di mana Penggugat menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 01644/Rawamangun, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 00094/2001 tertanggal 12 Mei 2001 seluas 158 M2, terletak di Jl. Paus Dalam No. B2, RT 003/RW 007, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur (“Asli Sertipikat Hak Milik”) tertanggal 17 Oktober 2016 dan Asli IMB No.1206/IMB/2010 (“Asli IMB”) tertanggal 2 November 2016 kepada TERGUGAT I berdasarkan Surat Tanda Terima, tertanggal 17 Oktober 2016, yang pada saat itu diterima dan ditandatangani oleh Wiwin Sagita yang dalam hal ini mewakili TERGUGAT I;
3. Bahwa selama Penggugat terikat dalam Akad Pembiayaan dengan Tergugat I, dimana Penggugat selalu memenuhi seluruh kewajibannya sampai dengan Penggugat menyelesaikan seluruh kewajiban pembayaran secara LUNAS kepada Tergugat I dan hal ini dibuktikan dengan dikeluarkan Surat Keterangan No. 926/DIR-OMF/SRT/VI/2021, tertanggal 30 Juni 2021 (“Surat Keterangan”) oleh Tergugat I dan ditandatangani oleh Aluysius Hari Witanto selaku Head Legal PT. Otomas (TERGUGAT I);

4. Bahwa setelah Penggugat menerima Surat Keterangan dari Tergugat I, dimana Tergugat I dalam Surat Keterangan menyatakan akan mengembalikan Asli Sertipikat Hak Milik dan Asli IMB kepada Penggugat dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak adanya pelunasan pembayaran yang diterima pada tanggal 30 Juni 2021 oleh Tergugat I.
5. Bahwa awal permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, adalah setelah 1 (satu) bulan Penggugat melakukan pembayaran lunas kepada Tergugat I di mana Penggugat mengetahui berdasarkan pengumuman dari media online bahwa berdasarkan surat keputusan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor : KEP-61/D.05/2021 tertanggal 28 Juli 2021 ("Surat Keputusan OJK"), OJK telah mencabut izin usaha Perusahaan PT. Otomas (Tergugat I) yang beralamat di Komplek Duta Mas Fatmawati Blok B1 No. 25-26, Jakarta 12150 dan Pencabutan izin usaha tersebut berlaku sejak Surat Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal ditetapkan dan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan tersebut sehingga PT. Otomas (Tergugat I) tidak dapat menjalankan kegiatan usahanya. Sehingga berdasarkan Surat Keputusan OJK, jika Tergugat I dalam menjalankan kegiatannya tidak menjalankan dengan prinsip kehati-hatian sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat selaku Debitor;
6. Bahwa atas Surat Keputusan OJK tersebut, Penggugat secara aktif melakukan komunikasi dan menanyakan kembali kepada Tergugat I terkait pengembalian Asli Sertipikat Hak Milik dan Asli IMB milik Penggugat, tetapi berdasarkan komunikasi dengan TERGUGAT I yang dalam hal ini diwakili oleh Aluysius Hari Witanto selaku Head Legal PT. Otomas (Tergugat I) yang pada intinya Tergugat I tidak dapat mengembalikan Asli Sertipikat Hak Milik dan Asli IMB milik Penggugat dikarenakan selain ijin dan legalitas Tergugat I sudah dicabut oleh OJK, Tergugat I juga tidak memiliki uang atau dana untuk melakukan penebusan Asli Sertipikat Hak Milik dan Asli IMB yang berada di bawah pengawasan pihak ketiga;
7. Bahwa selain itu setelah adanya Surat Keputusan tersebut, kegiatan dan pengelolaan usaha Tergugat I dilakukan sepenuhnya oleh pihak-pihak yang mengatasnamakan sebagai manajemen baru dari Tergugat I. Sehingga seluruh apa yang menjadi hak-hak dari Penggugat atas pengembalian Asli Sertipikat dan Asli IMB yang dahulu di bawah penguasaan Tergugat I, sekarang dan hingga saat ini menjadi permasalahan pihak-pihak yang

mengatasnamakan manajemen baru dari Tergugat I dan seluruh pembayaran sampai dengan adanya Surat Keterangan yang sudah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I tidak diakui dan diterima oleh pihak-pihak yang mengatasnamakan manajemen baru dari Tergugat I;

8. Bahwa atas sikap dan pernyataan pihak-pihak yang mengatasnamakan dari manajemen baru Tergugat I, di mana pada intinya Penggugat masih diminta untuk melunasi sisa kewajiban yang dianggap belum lunas dan setelah pembayaran tersebut diterima oleh pihak-pihak yang mengatasnamakan manajemen baru dari Tergugat I, maka baru akan dikembalikan Asli Sertipikat dan Asli IMB milik Penggugat, tetapi secara fakta bahwa pihak-pihak tersebut juga tidak pernah dapat memberikan bukti legalitas dari kegiatan dan pengelolaan tersebut. ;
9. Bahwa pihak-pihak yang mengatasnamakan manajemen baru dari Tergugat I (antara lain **Sdr Ricky dan/atau Sdr Angki**), juga beberapa kali menghubungi dan mendatangi Penggugat kerumah dengan selalu menjanjikan bahwa Asli Sertipikat dan Asli IMB Penggugat sudah bisa diambil di kantor Tergugat I, tetapi faktanya setiap Penggugat datang tidak pernah ada penyelesaian dan Penggugat selalu diminta untuk melakukan pembayaran-pembayaran terhitung dari nilai Rp.160.000.000 (seratus enam puluh juta rupiah) sampai dengan 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) jika ingin Asli Sertipikat Hak Milik dan Asli IMB dikembalikan kepada Penggugat.
10. Bahwa atas sikap dan pernyataan dari pihak-pihak yang mengatasnamakan manajemen baru dari Tergugat I yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dan tidak pernah mau menerima penjelasan, fakta-fakta, atau bukti-bukti yang mendukung jika Penggugat sudah menyelesaikan seluruh kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I hingga saat ini, jelas hal ini membuat Penggugat mengalami atau menderita kerugian baik secara materiil dan immateriil. Padahal berdasarkan surat permohonan dari Penggugat kepada Otoritas Jasa Keuangan pada bulan Juni 2023, di mana Otoritas Jasa Keuangan mengeluarkan Surat Keterangan Nomor S50/PB.0233/2023 yang menyatakan tidak ditemukan fasilitas Akad Pembiayaan dengan Tergugat I;
11. Bahwa atas kerugian yang dialami atau diderita oleh Penggugat dengan Tergugat I atau pihak-pihak yang mengatasnamakan manajemen baru dari Tergugat I dengan tidak juga mengembalikan Asli Sertipikat Hak Milik dan Asli IMB milik Penggugat hingga saat ini, ternyata Penggugat menerima

Surat Pemberitahuan dari PT. Otomas No.1133/OMF-PEM/SRT/VIII/2023 dan No.149/OMF-PEM/SRT/V/2024, Perihal ; Pengalihan Piutang No.149/OMF-PEM/SRT/V/2024 tertanggal 24 Mei 2024 yang ditandatangani oleh Fitri Mintika Septia selaku Head Treasury PT. Otomas (Tergugat I;

12. Bahwa atas perbuatan dari Tergugat I tersebut setelah adanya Surat Keputusan dari OJK, jelas hal ini secara hukum Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1365 KuhPerdata, karena masih bertindak untuk dan atas nama Tergugat I dengan membuat perikatan dan/atau perbuatan hukum berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 69, tertanggal 17 Mei 2024 ("Perjanjian Jual Beli") dan Akta Perjanjian Cessie No 70, tertanggal 27 Mei 2024 ("Akta Cessie") dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Notaris Dewi Octaria, S.H., MK.n, di Kabupaten Tangerang (Tergugat III);

Bahwa ketentuan Pasal 1365 KuhPerdata: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.
 2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
 3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
 4. Adanya kerugian bagi korban.
 5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan - perbuatan dengan kerugian.
13. Bahwa selain Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III, maka atas perikatan dan/atau perbuatan hukum perbuatan hukum tersebut jelas tidak memenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KuhPerdata, karena tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat objektif sehingga Perjanjian Jual Beli dan Akta Cessie tersebut batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan;

14. Bahwa selain terkait pengalihan piutang yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan tanpa persetujuan dari Penggugat maka secara hukum tidak memenuhi sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 613 KuhPerdata: "Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau dibawahtangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu;
15. Sebagaimana dalil-dalil Penggugat diatas, bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II kepada Penggugat juga pernah dilakukan sebelumnya sebagaimana yang telah diadili dan diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 250/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel yang Penggugat peroleh dari Sistem Informasi Penelusuran Perkara Direktori Putusan Mahkamah Agung RI. Bahwa ditemukan fakta jika perbuatan hukum yang dilakukan oleh PT. Otomas (Tergugat I) bersama-sama dengan Saudara Go Tjie Seng selaku Direktur CV. Karya Perkasa Property (Tergugat II) terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.;
16. Bahwa selain itu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.1639/Pid.B/2021 yang Penggugat peroleh dari Sistem Informasi Penelusuran Perkara Direktori Putusan Mahkamah Agung RI. Bahwa ditemukan fakta jika Tergugat III pernah terbukti bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan Tergugat II (**alias Ricky**) adalah selaku pihak yang terkait dalam putusan tersebut;
17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, Penggugat juga sudah membuat laporan secara tertulis kepada Satgas Mafia Tanah melalui Turut Tergugat pada tanggal 10 Juni 2024, dikarenakan Penggugat melihat motif-motif dan fakta-fakta yang ada dimana Tergugat I, Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III adalah pihak-pihak yang secara hukum pernah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan terbukti bersalah melakukan tindak pidana penipuan;
18. Bahwa selain itu Penggugat melalui Turut Tergugat selaku instansi atau lembaga yang berdasarkan kewenagannya yang melekat secara ex officio,

juga telah melakukan permohonan pemblokiran Asli Sertifikat Hak Milik pada tanggal 31 Agustus 2023 demi melindungi hak-hak Penggugat secara hukum;

Mengenai uraian dari unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disebutkan diatas, dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Bahwa perbuatan Tergugat I menerima dan menguasai suatu barang berupa Asli Sertipikat Hak Milik dan Asli IMB Penggugat dari Tergugat II dengan tidak sesuai prosedur hukum dan peraturan perundangan berlaku, dimana tindakan Tergugat I setelah adanya Surat Keterangan OJK, Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III karena telah melakukan dan membuat Akta Jual Beli dan Akta Cessie adalah tanpa dasar hukum dan alasan hak yang sah.
- Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan penguasaan sertifikat secara sepihak dan melawan hukum, karena Penggugat telah melakukan pelunasan kepada Tergugat I atas semua kewajiban.
- Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat Akta Jual Beli dan Akta Cessie dengan Tergugat II tanpa mengindahkan fakta bahwa telah terjadi pelunasan atas kewajiban, tidak memberi pemberitahuan kepada pihak Penggugat.
- Bahwa Penggugat sebagai korban dalam perkara a quo, telah mengalami kerugian baik yang bersifat materil maupun yang bersifat immaterial

19. Bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat berdasarkan uraian diatas, maka sangat nyata dan jelas bahwa Tergugat I, Tergugat II bersama-sama Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu melanggar peraturan perundang-undangan dan kepatutan yang berlaku, sehingga sangat wajar dan beralasan apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

20. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, maka Penggugat telah mengalami kerugian immateril yang sangat besar, antara lain, Penggugat mengalami tekanan psikis dan adanya kekhawatiran yang besar, apabila Asli Sertifikat Hak Milik dan Asli IMB milik Penggugat beralih kepada pihak lain, maka dengan ini Penggugat mengajukan permohonan Sita Revindicatio Beslag kepada Ketua

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar gugatan Penggugat tidak illusioner sebagaimana yang ditentukan dalam **Alinea Pertama Pasal 226 HIR** dan **Pasal 714 Rv** atas:

- Asli Sertipikat Hak Milik No. 01644/Rawamangun, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 00094/2001 tertanggal 12 Mei 2001 seluas 158 M2, terletak di Jl. Paus Dalam No. B2, RT 003/RW 007, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur.
- Asli IMB No.1206/IMB/2010.

Berdasarkan uraian di atas, maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat, Tergugat I, dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan tindakan Tergugat, Tergugat I, dan Tergugat II yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli No. 69 dan Akta Cessie No. 70 atas Sertifikat Hak Milik No. No. 01644 milik Penggugat harus dibatalkan dan batal dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan tindakan pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat terhadap "Sertipikat Hak Milik No. 01644 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dicabut kecuali atas permintaan dan persetujuan Penggugat.
5. Menghukum dan/atau memerintahkan Tergugat dan Tergugat I untuk menyerahkan "Sertifikat Hak Milik No. 01644 dan Asli IMB No.1206/IMB/2010 milik Penggugat kepada Penggugat tanpa syarat.
6. Menghukum Tergugat, Tergugat I, dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil senilai Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) dan kerugian immaterial senilai Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).
7. Menyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Perlawanan/Verzet, atau Kasasi (Uitvoerbar Bij Voorraad).
8. Menghukum Tergugat, Tergugat I, dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melaksanakan putusan ini secara sukarela.

10. Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap kuasanya;

Menimbang bahwa Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 25 Juni 2024, tanggal 11 Juli 2024, tanggal 18 Juli 2024, tanggal 1 Agustus 2024, telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang bahwa Tergugat I tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 25 Juni 2024, tanggal 12 Juli 2024, tanggal 18 Juli 2024, tanggal 1 Agustus 2024, telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang bahwa Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 25 Juni 2024, tanggal 12 Juli 2024, tanggal 18 Juli 2024, tanggal 1 Agustus 2024, telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 25 Juni 2024, tanggal 12 Juli 2024, tanggal 18 Juli 2024, tanggal 1 Agustus 2024, telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa oleh karena pemeriksaan perkara a quo dilakukan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, maka atas perintah Majelis Hakim di persidangan, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Pembiayaan Akad Pembiayaan Al Murabahah No: D057/CF/1/16/1 tertanggal 2 November 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Asli No. 01644/Rawamangun tertanggal 17 Oktober 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi IMB Asli No. 00094/2001 tertanggal 2 November 2016, selanjutnya diberi tanda Bukti P-2A;
4. Fotokopi Surat Tanda Terima PT Otomas Multifinance tertanggal 2 November 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-2B
5. Fotokopi Surat Keterangan Lunas PT Otomas Multinance No. 926/DIR-OMF/SRT/VI/2021 tertanggal 30 Juni 2021 Saudara Aluysius Hari Witanto dahulu selaku Head Legal dari Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
6. Fotokopi Pelunasan Pembayaran Penggugat kepada Tergugat tertanggal 30 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-3A;
7. Fotokopi Pengumuman Otoritas Jasa Keuangan No. KEP-61/D.05/2021 tertanggal 28 Juli 2021 perihal pencabutan izin usaha Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
8. Fotokopi Tangkapan layar dari chat whatsapp antara klien kami dengan Tergugat yang dalam hal ini diwakili oleh Saudara Aluysius Hari Witanto dahulu selaku Head Legal dari Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
9. Fotokopi Tangkapan layar dari chat whatsapp antara Penggugat dengan pihak yang mengakui mewakili manajemen baru Tergugat (PT Otomas Multifinance) yang menyatakan Penggugat masih harus membayar tunggakan sebesar Rp 230.000.000,00 dengan tuduhan bahwa semua pembayaran Penggugat tidak dibayarkan ke rekening atas nama Tergugat, selanjutnya diberi tanda Bukti P-6;
10. Fotokopi Tangkapan layar dari chat whatsapp antara Penggugat dengan pihak yang mengakui mewakili manajemen baru Tergugat (PT Otomas Multifinance) yang menyatakan Penggugat masih harus membayar tunggakan sebesar Rp 230.000.000,00 dengan tuduhan bahwa semua

pembayaran Penggugat tidak dibayarkan ke rekening atas nama Tergugat, selanjutnya diberi tanda Bukti P-6A;

11. Fotokopi Surat Otoritas Jasa Keuangan No. 550/PB/0233/2023 menyatakan Penggugat tidak punya kewajiban kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
12. Fotokopi Surat Cessie No.149/OMF-PEM/SRT/V/2024 perihal Pengalihan piutang Tergugat kepada Tergugat I yang ditandatangani oleh Fitri Mintika Septia selaku Head Tresury dari Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
13. Surat Pemberitahuan Pengalihan Kredit No.145/SPPK/V/2024 perihal; Pemberitahuan Pengalihan Kredit (Piutang) dan Undangan dari Tergugat I., selanjutnya diberi tanda bukti P-8A;
14. Fotokopi unggahan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 250/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel perihal perbuatan melawan hukum Tergugat Bersama dengan Tergugat I selaku Direktur CV Karya Perkasa Property, selanjutnya diberi tanda Bukti P-9;
15. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 1639/Pid.B/2021 yang menyatakan bahwa Tergugat II pernah diputus bersalah dalam tindak pidana penipuan terhadap Tergugat I., selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
16. Fotokopi Surat klien kami kepada Satgas Mafia Tanah perihal kasus ini yang ditembuskan kepada Turut Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
17. Fotokopi Surat BPN Jakarta Timur No. B/HP.03.02/715-31.75.300/V/2024 tertanggal 16 Mei 2024 perihal pemberitahuan pemblokiran yang diterima oleh Turut Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-11A;
18. Flasdisk yang berisi rekaman percakapan antara pihak yang mewakili Penggugat (Sdr Paul Hariwijaya Bthan,S.H) dan Pihak yang mewakili Manajemen baru Tergugat (Sdr.Angki Nafi), selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2,P-A,P-3A,P-4,P-5,P-6,P-6A dan P-10 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti P-9 berupa fotokopi dari Printout dan bukti P-12 rekaman sesuai dengan yang ada dalam Handphone;

Menimbang bahwa Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) saksi bernama Aluysius Hari Witanto, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi belum pernah melihat bukti surat P-1, akad pembiayaan;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-4 yaitu pencabutan ijin PT.Otomas;
- Bahwa saksi mengetahui PT.Otomas dicabut ijinnya;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-3 yaitu surat keterangan Lunas;
- Bahwa surat keterangan lunas saksi yang menandatangani, dan sebelum saya menandatangani surat keterangan Lunas tersebut saya terlebih dahulu mengajukan ke Direksi PT.Otomas dan Phak otomasi mengeluarkan rincian tunggakan tanggungan yang cicilan yang harus dibayarkan oleh Penggugat;
- Bahwa Sertifikat milik Pengugat belum diserahkan oleh PT.Otomas kepada Penggugat karena pihak Otomas belum memiliki uang untuk menebus Sertifikat milik Penggugat yang di alihkan ke Pihak ke 3;
- Bahwa saksi kerja di PT.Otomas sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2021;
- Bahwa Saksi selesai kerja di tahun 2021 karena pada saat itu PT.Otomas sudah tidak memiliki biaya operasional lagi;
- Bahwa Saksi Keluar karena masalah gaji yang sudah tidak sesuai lagi;
- Bahwa pada saat saksi keluar PT.Otomas masih beroperasi atau masih ada;
- Bahwa PT.Otomas tutup dan tidak beroperasi saksi tahu dari pengumuman OJK kalau operasinya PT.Otomas dicabut;
- Bahwa waktu adanya selebaran dari OJK terkait operasi PT.Otomas pada saat itu PT.Otomas masih beroperasi;
- Bahwa saksi mengetahui kalau OJK mencabut ijin Operasi dari PT.Otomas dari berita di goggle ditahun 202, dan PT.Otomas sudah tutup atau belumnya saya tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi ketemu dengan Pengugat ditahun 2021;
- Bahwa kontrak perikatan Pengugat dengan Tergugat, saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang diperjanjikan Pengugat dan Tergugat;
- Bahwa PT.Otomasi bergerak dibidang Pinjaman Multifinance;

- Bahwa kebanyakan orang datang ke PT.Otomas untuk meminjam uang dengan beberapa jaminan diantaranya sertifikat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat/Pak Vigo, pada saat itu dia menanyakan ke saksi soal sisa cicilan Penggugat, sisa berapa dan tunggaknya berapa banyak;
- Bahwa setelah saya masuk ke pihak Direksi dan pihak Direksi menunjukan angka dari sisa cicilan dari Penggugat namun belum ada kepastian dan beberapa kali saya melakukan koordinasi dengan pihak Direksi dan saya majulah kebeberapa Direktur, dan munculah angka dan pihak Direksi mengacc kan, tapi dengan catatan;
- Bahwa Penggugat masih ada sisa kewajiban pada saat itu;
- Bahwa sampai adanya surat keterangan lunas, pada saat itu saya mengajukan surat pelunasan atas Penggugat ke Direksi PT.Otomas dan di acc oleh pihak Direksi;
- Bahwa pada waktu saksi mengajukan surat pelunasan ke Direksi PT.Otomas masih ada sisa tunggakan cicilan dari Penggugat, waktu itu keluar angka dari Direksi PT.Otomas sekitar Rp.20.000.0000,- (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa apakah sudah dibayarkan oleh Penggugat atas kewajibannya saya tidak mengetahuinya;
- Bahwa timbulnya surat lunas, jadi Penggugat mengajukan angka pelunasan sekitar Rp15.000.000,- dan Ketika pengajuan Penggugat di acc oleh Pihak PT, Otomas selanjutnya saya mengeluarkan surat keterangan lunas yang ditandatangani oleh saya, dan kewajiban Penggugat apakah sudah dilunasin oleh Penggugat saya lupa;
- Bahwa dasarnya saksi mengeluarkan Surat Lunas, dari Penggugat hanya punya dana sekitar Rp15.000.000,- dari itu saya mengajukan ke Direksi angka dari penggugat dan waktu itu pake surat yang didalamnya termuat pengajuan permohonan Pelunasan dengan hitungan lunas sesuai dengan perhitungan Penggugat dan saya mengajukan ke Direksi akan tetapi meminta jangka waktu 6 (enam) bulan;
- Bahwa saksi tidak bisa jelaskan rincian dari direksi;
- Bahwa tugas saksi di PT.Otomas menindaklanjuti Pengaduan Konsumen, jadi menjembatani antara pihak konsumen dengan Pihak Direksi;

- Bahwa menyatakan lunas atas pinjaman atau semacamnya bukan bagian dari tugas saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Nomor berapa perikatan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perikatan Pengugat dengan Tergugat ketika saya print tanggungan utang dari penggugat;
- Bahwa saksi tidak melihat sertifikat Asli dari Jaminan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu peran Notaris dan BPN dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Hubungan Hukum Go Tji Seng....selaku Direktur CV. Karya Perkasa Property dengan Pihak Penggugat;
- Bahwa setelah PT.Otomas menurut OJK kalau PT.Otomasi sudah ditutup, kemudian segala sesuatu perikatan yang pernah dilakukan oleh PT. Otomas itu sendiri beralih ke pihak lain, pihaknya siapa saya tidak mengetahuinya;
- Bahwa betul saksi dan Penggugat berkenalan di tahun 2021;
- Bahwa Penggugat sudah melunasi segala kewajiban Penggugat di PT. Otomas sebelum keluar Surat pelunasan;
- Bahwa sebelumnya Saksi menjawab bahwa tunggakan dari Penggugat sudah lunas atau belumnya Saksi tidak mengetahuinya, selanjutnya saksi menjelaskan secara singkat proses keluarnya surat keterangan lunas yang Saksi tandatangani, yaitu saya mengeluarkan surat keterangan Lunas kalau Debitur sudah melunasi apa yang menjadi kewajibannya;
- Bahwa surat keterangan lunas untuk Penggugat yang diberikan oleh Direksi kepada saksi;
- Bahwa Saksi pada waktu itu sebagai Head Legal diberikan kewenangan oleh Direksi untuk menandatangani Surat Keterangan Lunas;
- Bahwa saksi disuruh oleh Direksi PT. Otomas, menandatangani surat keterangan Lunas kepada para Nasabah, termasuk didalamnya Penggugat ini, ketika sebelum saksi tandatangani Surat Keterangan Lunas, penyerahan sejumlah uang sebagai bentuk Pelunasan dari beberapa Nasabah;
- Bahwa saksi menerangkan uangnya ke Kantor PT.Otomas by Transfer;
- Bahwa setahu saksi PT.Otomas sudah ditutup, operasional masih berjalan dan rekeningnya masih menampung uang dari nasabah, karena untuk menarik beberapa sertifikat, karena pada waktu itu ditegur oleh OJK untuk

menyelesaikan permasalahan dengan para Nasabah biarpun sudah dicabut ijinnya;

- Bahwa alasan saksi mau menandatangani keterangan Lunas hanya menjalankan perintah dari Direksi;
- Bahwa keterangan lunas yang saksi buat tidak hanya untuk Penggugat saja akan tetapi termasuk Nasabah lain;
- Bahwa dari nasabah ada bilang sudah lunas dan bilang mana sertifikat yang menjadi jaminan pinjaman, namun pihak PT. Otomas tidak bisa memberikannya karena Sertifikat simpan di bank;
- Bahwa Penggugat pernah menanyakan ke Pihak bank Sinar Mas tentang keberadaan Sertifikatnya;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan materi gugatan, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang perbaikan gugatan yang telah disampaikan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa gugatan yang telah diuraikan diatas adalah gugatan yang telah diperbaiki, dimana perbaikan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

Pada Awal Gugatan :

1. PT. OTOMAS MULTIFINANCE (PT. Otomas), berkedudukan di Ruko Golden Fatmawati, Jl. RS Fatmawati No. 15 Blok C No. 7, RT 010, RW 006,

Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut "TERGUGAT I".

2. Go Tji Seng selaku Direktur CV. KARYA PERKASA PROPERTY, berkedudukan di Jl. Ternate No. 28, RT 005,RW 005, Roxy, Jakarta Pusat 10150. Untuk selanjutnya disebut "TERGUGAT II".
3. Notaris Dewi Octarina, SH, MK.n, beralamatkan di Jl. Raya Kelapa Dua, Komplek Ruko Medina No. 8. Untuk selanjutnya disebut "TERGUGAT III".
4. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jl. Dr. Sumarmo, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur 13950, DKI Jakarta. Untuk selanjutnya disebut "TURUT TERGUGAT".

Revisi atau Perbaikan Gugatan :

1. PT. OTOMAS MULTIFINANCE (PT. Otomas), berkedudukan di Ruko Golden Fatmawati, Jl. RS Fatmawati No. 15 Blok C No. 7, RT 010,RW 006, Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut "TERGUGAT".
2. Go Tji Seng selaku Direktur CV. KARYA PERKASA PROPERTY, berkedudukan di Jl. Ternate No. 28, RT 005,RW 005, Roxy, Jakarta Pusat 10150. Untuk selanjutnya disebut "TERGUGAT I".
3. Notaris Dewi Octarina, SH, MK.n, beralamat di Jl. Raya Kelapa Dua, Komplek Ruko Medina No. 8, Tangerang. Untuk selanjutnya disebut "TERGUGAT II".
4. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jl. Dr. Sumarmo, Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur 13950, Untuk selanjutnya disebut "TURUT TERGUGAT".

Petitum

Pada awal gugatan :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli No. 69 dan Akta Cessie No. 70 atas Sertipikat Hak Milik No. 01644 milik Penggugat harus dibatalkan dan batal dengan segala akibat hukumnya.

4. Menyatakan tindakan pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat terhadap "Sertipikat Hak Milik No. 01644 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dicabut kecuali atas permintaan dan persetujuan Penggugat.
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan "Sertifikat Hak Milik No. 01644 dan Asli IMB No.1206/IMB/2010 milik Penggugat kepada Penggugat tanpa syarat.
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar kerugian materiil senilai Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) dan kerugian immaterial senilai Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).
7. Menyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Perlawanan/Verzet, atau Kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melaksanakan putusan ini secara sukarela.
10. Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Revisi atau Perbaikan Gugatan :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat, Tergugat I, dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan tindakan Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli No. 69 dan Akta Cessie No. 70 atas Sertipikat Hak Milik No. 01644 milik Penggugat harus dibatalkan dan batal dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan tindakan pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat terhadap "Sertipikat Hak Milik No. 01644 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dicabut kecuali atas permintaan dan persetujuan Penggugat.
5. Menghukum dan/atau memerintahkan Tergugat dan Tergugat I untuk menyerahkan "Sertifikat Hak Milik No. 01644 dan Asli IMB No.1206/IMB/2010 milik Penggugat kepada Penggugat tanpa syarat.

6. Menghukum Tergugat, Tergugat I, dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil senilai Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) dan kerugian immaterial senilai Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).
7. Menyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Perlawanan/Verzet, atau Kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).
8. Menghukum Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melaksanakan putusan ini secara sukarela.
10. Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa perbaikan gugatan diatas ternyata tidak dilakukan pula pada uraian posita gugatan pada angka 1 sampai dengan angka 20, sehingga dengan adanya perbaikan diatas malah menjadikan tidak sinkron apa yang ada dalam petitum dan dalam posita gugatan tentang penyebutan Tergugat I menjadi Tergugat, Tergugat II menjadi Tergugat I dan Tergugat III menjadi Tergugat II;

Menimbang bahwa namun demikian Majelis Hakim dapat memahami maksud dan tujuan perbaikan gugatan Penggugat diatas adalah mencakup pula sebagaimana dalam positanya, dan hal tersebut tidak membuat gugatan menjadi kabur;

Menimbang bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti permulaan yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sebagaimana petitum angka 2, meminta agar menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sebagaimana dalam gugatannya Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa awalnya Penggugat terikat Perjanjian Akad Pembiayaan Al Murabahah No: D057/CF/1/16/1, tertanggal 2 November 2016 (Akad Pembiayaan) senilai Rp.911.400.000 (sembilan ratus sebelas juta empat ratus ribu rupiah) dengan TERGUGAT (bukti P- 1);
- Bahwa terkait Akad Pembiayaan dengan TERGUGAT, Penggugat menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 01644/Rawamangun,

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 94/2001, tertanggal 12 Mei 2001 seluas 158 M2, terletak di RT 003/RW 007, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur (bukti P- 2) dan Asli IMB No.1206/IMB/2010 (bukti P- 2A), kepada TERGUGAT berdasarkan Surat Tanda Terima, tertanggal 17 Oktober 2016, yang diterima dan ditandatangani oleh Wiwin Sagita (bukti P- 2B);

- Bahwa selama Penggugat terikat dalam Akad Pembiayaan dengan Tergugat, Penggugat telah menyelesaikan seluruh kewajiban pembayaran secara LUNAS kepada Tergugat sebagaimana Surat Keterangan No. 926/DIR-OMF/SRT/VI/2021, tertanggal 30 Juni 2021, dimana dalam Surat Keterangan menyatakan akan mengembalikan Asli Sertipikat Hak Milik kepada Penggugat dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak adanya pelunasan (bukti P- 3) dan (bukti P- 3A) sebagaimana dibenarkan oleh saksi Penggugat;
- Bahwa setelah 1 (satu) bulan Penggugat melakukan pembayaran lunas kepada Tergugat, berdasarkan Surat Keputusan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor : KEP-61/D.05/2021, tertanggal 28 Juli 2021, OJK telah mencabut izin usaha Perusahaan PT. Otomas (Tergugat) yang beralamat di Komplek Duta Mas Fatmawati Blok B1 No. 25-26, Jakarta 12150 (bukti P- 4);
- Bahwa atas Surat Keputusan OJK tersebut, Penggugat secara aktif melakukan komunikasi dan menanyakan kepada Tergugat terkait pengembalian Asli Sertipikat Hak Milik dan Asli IMB milik Penggugat, namun berdasarkan komunikasi dengan TERGUGAT yang diwakili oleh Aluysius Hari Witanto selaku Head Legal PT. Otomas (Tergugat) pada intinya Tergugat tidak dapat mengembalikan Asli Sertipikat Hak Milik dan Asli IMB milik Penggugat dikarenakan selain ijin dan legalitas Tergugat sudah dicabut oleh OJK, Tergugat juga tidak memiliki uang atau dana untuk melakukan penebusan Asli Sertipikat Hak Milik dan Asli IMB yang berada di bawah pengawasan pihak ketiga;
- Bahwa dengan adanya Surat Keputusan OJK, kegiatan dan pengelolaan usaha Tergugat dilakukan sepenuhnya oleh pihak-pihak yang mengatasnamakan sebagai manajemen baru dari Tergugat, sehingga seluruh apa yang menjadi hak-hak dari Penggugat atas pengembalian Asli Sertipikat dan Asli IMB yang dahulu di bawah penguasaan Tergugat, sekarang dan hingga saat ini menjadi permasalahan pihak-pihak yang

mengatasnamakan manajemen baru dari Tergugat dan seluruh pembayaran sampai dengan adanya Surat Keterangan yang sudah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat tidak diakui dan diterima oleh pihak-pihak yang mengatasnamakan manajemen baru dari Tergugat (bukti P-8 yaitu Surat Cessie No.149/OMF-PEM/SRT/V/2024 perihal Pengalihan piutang Tergugat kepada Tergugat I yang ditandatangani oleh Fitri Mintika Septia selaku Head Tresury dari Tergugat, dan bukti P-8A, yaitu Surat Pemberitahuan Pengalihan Kredit No.145/SPPK/V/2024 perihal; Pemberitahuan Pengalihan Kredit (Piutang) dan Undangan dari Tergugat);

Menimbang bahwa memperhatikan fakta diatas, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana bukti P-3 dan P-3A menunjukkan Penggugat telah ada itikat baik melakukan pelunasan kepada Tergugat, dan tentunya hak Penggugat meminta kembali sertifikat sebagaimana bukti P-2 dan P-2A kepada Tergugat;

Menimbang bahwa pengalihan piutang yang dilakukan oleh Tergugat kepada Tergugat I dengan tanpa persetujuan dari Penggugat maka secara hukum tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 613 KuHPerdata;

Menimbang bahwa dengan demikian perbuatan hukum Tergugat dan Tergugat I dengan membuat Surat Cessie sebagaimana dalam bukti surat No.149/OMF-PEM/SRT/V/2024 perihal Pengalihan piutang Tergugat kepada Tergugat I(bukti P-8 A) adalah tidak dapat dibenarkan;

Menimbang bahwa karenanya perbuatan Tergugat dan Tergugat I yang tidak mengembalikan sertifikat kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang bahwa selanjutnya khusus terhadap Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat Tergugat II tidak ada sangkut pautnya dengan Perjanjian Penggugat, Tergugat maupun Tergugat I;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat permintaan sebagaimana petitum angka 2, khususnya untuk Tergugat II tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak, sedangkan khusus untuk Tergugat dan Tergugat I berdasarkan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa sebagaimana petitum angka 3, meminta agar menyatakan tindakan Tergugat, Tergugat I, dan Tergugat II yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli No. 69 dan Akta Cessie No. 70 atas Sertifikat Hak Milik No. No. 01644 milik Penggugat harus dibatalkan dan batal dengan segala akibat hukumnya, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa memperhatikan pertimbangan hukum diatas, dimana telah dapat dibuktikan penguasaan sertifikat sebagaimana bukti P-3 oleh Tergugat dan Tergugat I adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka Akta Perjanjian Jual Beli piutang No. 69, tanggal 17 Mei 2024 dan Akta perjanjian Cessie No. 70 tanggal 17 Mei 2024 atas Sertifikat Hak Milik No. No. 01644 milik Penggugat harus dibatalkan dan batal dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat permintaan sebagaimana petitum angka 3 berdasarkan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa sebagaimana petitum angka 4, meminta agar menyatakan tindakan pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat terhadap "Sertipikat Hak Milik No. 01644 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dicabut kecuali atas permintaan dan persetujuan Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa memperhatikan pertimbangan hukum diatas, dimana telah dapat dibuktikan penguasaan sertifikat sebagaimana bukti P-3 oleh Tergugat dan Tergugat I adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka tindakan pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat terhadap "Sertipikat Hak Milik No. 01644 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dicabut kecuali atas permintaan dan persetujuan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat permintaan sebagaimana petitum angka 4 berdasarkan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa sebagaimana petitum angka 5, meminta agar menghukum dan memerintahkan Tergugat dan Tergugat I untuk menyerahkan "Sertifikat Hak Milik No. 01644 dan Asli IMB No.1206/IMB/2010 milik Penggugat kepada Penggugat tanpa syarat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa memperhatikan pertimbangan hukum diatas, dimana telah dapat dibuktikan penguasaan sertifikat sebagaimana bukti P-3 oleh Tergugat dan Tergugat I adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka sertifikat tersebut haruslah dikembalikan kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak atas sertifikat tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat permintaan sebagaimana petitum angka 5 berdasarkan hukum dan haruslah dikbulkan;

Menimbang bahwa sebagaimana petitum angka 6, meminta agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar kerugian materiil senilai Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) dan kerugian immaterial senilai Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat tidak menguraikan tentang nominal besaran permintaan ganti rugi materiil maupun immaterial sebagai dasar untuk dapat dikabulkannya permintaan tersebut,

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat permintaan sebagaimana petitum angka 6 tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa sebagaimana petitum angka 7, meminta agar menyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Perlawanan/Verzet, atau Kasasi (Uitvoerbar Bij Voorraad) Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam persidangan Penggugat tidak mengajukan persyaratan sebagaimana yang disyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2001;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat permintaan sebagaimana petitum angka 7 tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa sebagaimana petitum angka 9, meminta agar memerintahkan Turut Tergugat untuk melaksanakan putusan ini secara sukarela, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, Turut Tergugat adalah tidak ada sangkut pautnya dengan perjanjian yang dibuat oleh Penggugat, Tergugat, Tergugat I, maka karenanya Turut Tergugat haruslah dibebaskan terhadap akibat perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat I, sehingga Turut Tergugat hanya berkewajiban untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat permintaan sebagaimana petitum angka 9 berdasarkan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek, Majelis Hakim berpendapat permintaan sebagaimana petitum angka 8, agar Tergugat dan Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat permintaan sebagaimana petitum angka 1 dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat dan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat dan Tergugat I yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli piutang No. 69, tanggal 17 Mei 2024 dan Akta perjanjian Cessie No. 70 tanggal 17 Mei 2024 atas Sertifikat Hak Milik No. No. 01644 milik Penggugat harus dibatalkan dan batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan tindakan pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat terhadap "Sertipikat Hak Milik No. 01644 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dicabut kecuali atas permintaan dan persetujuan Penggugat;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dan Tergugat I untuk menyerahkan "Sertifikat Hak Milik No. 01644 dan Asli IMB No.1206/IMB/2010 milik Penggugat kepada Penggugat tanpa syarat;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melaksanakan putusan ini secara sukarela;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

9. Menghukum Tergugat dan Tergugat I untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp.340.000,00 (Tiga ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis, tanggal 3 Oktober 2024, oleh kami, Kairul Soleh, S.H, sebagai Hakim Ketua, Sulistyo Muhamad Dwi Putro,SH.MH dan Radityo Baskoro, S.H., M.Kn, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Umar, S.H, M.H, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Senin, tanggal 7 Oktober 2024.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Sulistyo Muhamad Dwi Putro,SH.MH

Kairul Soleh, S.H

Radityo Baskoro, S.H., M.Kn

Panitera Pengganti,

Umar, S.H, M.H.

Perincian pemakaian biaya perkara :

- Biaya Pendaftaran/PNBP : Rp. 30.000,00
- Biaya Proses : Rp.100.000,00
- Penggandaan : Rp. 28.000,00
- Panggilan : Rp. 112.000,00
- PNPB : RP. 50.000,00

- Redaksi : Rp. 10.000,00
- Meterai : Rp. 10.000,00 +

Jumlah Rp.340.000,00 (Tiga ratus empat puluh ribu rupiah).

