



**PUTUSAN**

No. 697/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**DEWI LINYWATI ONKGOWIJAYA**, Pekerjaan swasta, lahir di Lawang 14 Juli 1952, bertempat tinggal di Jl. Radiul No. 17 Rt 012/001, Kel. Jatipulo, Kec. Palmerah Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 09 Juni 2018 memberikan kuasa kepada Paulus S. Wijaya, SH, Johny Indriady, SH, Yusup Supono.SH.MH, Baju Sulistiono, SH.MH, Tonny Nur Said, SH.MH.MMTr. Para Advokat pada Kantor Hukum Sinatra, Indriady & Associates, berkantor di Jln. Kebon Jeruk Plaza, Blok D-6 Jl. Perjuangan, Kebon Jeruk, Jakarta 11530, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**Melawan:**

1. **ARIFIN KUSNI**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Pluit Sajkti V No. 27 RT 004, RW 007 Kel. Pluit Kec. Penjaringan, Kota Jakarta Utara yang saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **KEPALA KEPOLISIAN RI cq KEPALA KEPOLISIAN METROPOLITAN JAKARTA RAYA cq KEPALA KEPOLISIAN RESORT METROPOLITAN JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan. Laksamana Yos Sudarso No.1 Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

3. **HENGGAWATI, SH. PPAT**, berkantor di Jalan Kasturi No. 238 Tomang Raya Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat dan keterangan saksi;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Register No, 697/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr pada tanggal 11 Desember 2018, telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

**PENDAHULUAN.**

Halaman 1 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada mulanya PENGGUGAT bermaksud untuk pindah tempat tinggal dari tempat tinggal yang sekarang ke apartemen, menimbang suami PENGGUGAT sudah tidak bekerja lagi karena pensiun sehingga akan lebih nyaman jika tinggal di apartemen.
2. Bahwa pada sekitar bulan April – Mei 2017, PENGGUGAT mencari tahu dan bertanya-tanya kepada beberapa Agent Property, dan diantara melihat-lihat ke banyak tempat, diantaranya di Apartemen Central Park, Tower C (Alaina) Lantai 20 No. CP/C-20/06, yang ditunjukkan oleh RICKIYANTO selaku agent dari INDOLAND PROPETY yaitu perusahaan yang bergerak dalam bidang Real Estate Agency.
3. Bahwa kemudian PENGGUGAT tertarik dengan unit apartemen yang ditawarkan oleh RICKIYANTO tersebut, yang mana pemilik dari Unit Apartemen tersebut yaitu ARIFIN KUSNI/TERGUGAT. Lalu PENGGUGAT melakukan negosiasi penawaran harga. Selama proses negosiasi/tawar menawar harga, PENGGUGAT belum pernah bertemu dengan TERGUGAT, karena telah dikuasakan/diwakalkan kepada RICKIYANTO selaku agent dari INDOLAND PROPERTY.
4. Bahwa sudah menjadi kesepakatan yang umum jika calon pembeli tidak boleh dipertemukan dengan pemilik properti pada saat negosiasi, karena semua itu sudah diwakalkan/dikuasakan kepada agent property.
5. Bahwa kemudian terjadi kesepakatan harga yaitu Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) untuk harga unit apartemen dan Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta) untuk biaya penggantian perabotan dan renovasi, dan setelah itu surat-surat bukti kepemilikan yaitu Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 10370/20/TOWER C (ALAINA) /Tanjung Duren Selatan ([Bukti P-01](#)), dan identitas para pihak serta dokumen-dokumen pendukung lainnya diserahkan kepada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HENGGAWATI, S.H./TURUT TERGUGAT II.
6. Bahwa sebelum dilakukan transaksi jual beli, PENGGUGAT melalui TURUT TERGUGAT II telah melakukan pengecekan terhadap keabsahan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 10370/20/TOWER C (ALAINA) /Tanjung Duren Selatan, dan pada 12 Juni 2017, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat secara resmi telah mengeluarkan hasil pengecekannya dengan memberikan cap dan tandatangan petugas yang melakukan pengecekan dalam Halaman 2 pada lembaran Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan

Halaman 2 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lainnya, Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 10370/20/TOWER C (ALAINA) /Tanjung Duren Selatan, ([Bukti P-01](#)) dengan demikian maka:

- Dipastikan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 10370/20/TOWER C (ALAINA) /Tanjung Duren Selatan sah dan asli produk yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;
- Objek jual beli sah, dan tidak terkena sitaan, bebas dari hak tanggungan ataupun pembebanan-pembebanan lainnya;
- Bebas dari blokir dan tidak sedang dalam perkara / sengketa;
- Hak Kepemilikan benar tercantum atas nama ARIFIN KUSNI /TERGUGAT dan selaku orang yang berhak atas kepemilikan dan berhak melakukan penjualan.

7. Bahwa kemudian PENGGUGAT melakukan pembayaran atas transaksi jual beli unit apartemen kepada TERGUGAT, sebagai berikut:

- a. Pada 13 Juni 2017, RTGS melalui DBS BANK Rekening Nomor 112-01520-13 atas nama DEWI LINYWATI ONGKOWIJAYA/PENGGUGAT ke BANK BCA Taman Kebun Jeruk Rekening Nomor 287.1217.116 atas nama ARIFIN KUSNI/TERGUGAT, sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran atas Ganti Perabotan dan Renov CP/C/20-06; ([Bukti P-02](#))
- b. Pada 14 Juni 2017, RTGS melalui BANK SINARMAS Rekening Nomor 0039913868 atas nama DEWI LINYWATI ONGKOWIJAYA /PENGGUGAT ke BANK BCA Taman Kebun Jeruk Rekening Nomor 287.1217.116 atas nama ARIFIN KUSNI/TERGUGAT, sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sebagai pembayaran atas pembelian 1 Unit Apartemen Central Park C.20-06; ([Bukti P-03](#))
- c. Pada 15 Juni 2017, RTGS melalui DBS BANK Rekening Nomor 112-01520-13 atas nama DEWI LINYWATI ONGKOWIJAYA / PENGGUGAT ke Bank BCA Taman Kebun Jeruk Rekening Nomor 287.1217.116 atas nama ARIFIN KUSNI/TERGUGAT, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai pembayaran atas Ganti Perabotan dan Renov CP/C/20-06; ([Bukti P-04](#))

Sehingga seluruh pembayaran yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT yaitu sebesar Rp.4.050.000.000,- (empat milyar lima

Halaman 3 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



puluh juta rupiah). Harga transaksi jual beli ini adalah harga yang wajar sesuai dengan harga pasar saat itu.

8. Bahwa pada 21 Juni 2017, setelah pengecekan keabsahan sertifikat, pembayaran pajak penghasilan (PPH) dan pembayaran lunas oleh PENGGUGAT selaku pembeli kepada TERGUGAT selaku penjual, maka kemudian dibuatlah Akta Jual Beli Nomor 193/2017, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah HENGGAWATI, S.H./TURUT TERGUGAT II, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. (Bukti P-05)

9. Bahwa kemudian TURUT TERGUGAT II melakukan proses pendaftaran balik nama terhadap transaksi jual beli tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, dan PENGGUGAT membayar Pajak Daerah berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp.146.000.000,- (seratus empat puluh enam juta) yang disetorkan melalui Bank DKI berdasarkan Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak -01 yang diterbitkan oleh BNK DKI pada tanggal 21 Juni 2017. (Bukti P-06)

10. Bahwa setelah melalui proses pendaftaran balik nama maka pada tanggal 14 Desember 2017, resmi tercatat nama DEWI LINYWATI ONGKOWIJAYA/PENGGUGAT dalam Halaman 2 pada lembaran Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya, Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 10370/20/TOWER C (ALAINA) /Tanjung Duren Selatan. (Bukti P-01)

## POKOK PERKARA

11. Bahwa pada 05 Juni 2018, di Unit Apartemen Central Park, Tower C (Alaina) Lantai 20 No. CP/C-20/06 milik PENGGUGAT, kedatangan beberapa orang polisi dari KEPOLISIAN RESORT METROPOLITAN JAKARTA UTARA, yaitu:

- a. AKP SAMSONO, S.H., M.H., selaku Kanit II Unit II Harda, Sat Reskrim Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Utara;
- b. IPDA REGEN SIGAR, S.H., M.H., selaku Kasubdit II Unit II Harda, Sat Reskrim Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Utara;
- c. AIPTU WAHYU SUWITO, S.H., selaku anggota Subnit II Unit II Harda, Sat Reskrim Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Utara,

yang memasang segel pada pintu Unit Apartemen berupa selebar kertas yang ditempelkan pada dinding pintu Apartemen CENTRAL PARK, Halaman 4 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TOWER C (ALAINA), Lt.20, No. CP/C-20/06, Jalan Letjen S. Parman, Jakarta Barat, yang berisi tulisan antara lain:

BERDASARKAN

1. LAPORAN POLISI NOMOR: L/247/K/II/PMJ/RESJU, TANGGAL 23 FEBRUARI 2017;
  2. PENETAPAN PENYITAAN PN. Jakarta UTARA NOMOR: 692 /Pen. Pid/2018/PN.Jkt.Utr, TANGGAL 23 APRIL 2018;
  3. SURAT PERINTAH PENYITAAN NOMOR: Sp.Sita/127/II/2018 RESKRIM, TANGGAL 03 FEBRUARI 2018<sup>1</sup> (SATU) UNIT APARTEMEN CENTRAL PARK, TOWER C (ALAINA) LT. 20 No. CP/C-20/06 TELAH DISITA Oleh:UNIT II HARDA SAT RESKRIM POLRES METRO Jakarta UTARA Perkara Tindak Pidana Penipuan atau Penggelapan dan Pencucian Uang sesuai Pasal 378 KUHP Atau Pasal 372 KUHP dan Pasal 3 UU RI No. 8 Tahun 2010 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang. [\(Bukti P-07A dan Bukti P-07B\)](#)
12. Bahwa kemudian pada hari Selasa, 05 Juni 2018, dibuatlah Berita Acara Penyegehan Tanah dan Bangunan (Rumah) yang ditandatangani oleh:
- a. SAMSONO, S.H., M.H., Kanit II Unit II Harda, Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Utara selaku Penyidik;
  - b. IPDA REGEN SIGAR, S.H., M.H., anggota Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Utara, selaku Saksi I;
  - c. WAHYU SUWITO, S.H., anggota Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Utara, selaku Saksi II;
  - d. ALI SAHAB, Karyawan Swasta, Jl. Pejaten Barat II, Terusan Rt. 07/08. Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selaku Saksi III,
  - e. BAYU PERDANA, Karyawan Swasta, Taman Manggis Permai, Blok S/11 Rt.04/29, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, selaku Saksi IV.
13. Bahwa dasar tindakan Penyegehan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I yaitu adanya Surat Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 692/Pen.Pid/2018/ PN.Jkt.Utr., bertanggal 23 April 2018, [\(Bukti P-08\)](#) yang diajukan/ dimohonkan oleh TURUT TERGUGAT I dengan Surat Permohonan Penetapan Sita dengan Nomor B /2273 /II/2017/Reskrim, bertanggal 05 Februari 2018.

Halaman 5 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa adapun amar dari Penetapan Sita Nomor: 692/Pen.Pid/2018/ PN.Jkt.Utr., bertanggal 23 April 2018, sebagai berikut:

## MENETAPKAN

Memberikan Izin Khusus kepada Penyidik: POLRES METROPOLITAN JAKARTA UTARA tersebut untuk melakukan Penyitaan terhadap:

- a. 1 (satu) unit Apartemen Central Park Tower C (Aiaina) Lt. 20 Nomor CP/C-20/06 yang beralamat di Jl. S. Parman, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat berikut Dokumen Kepemilikan;
- b. 1 (satu) unit Apartemen Central Park Tower Amandin Lt. 56 Nomor CP/C-56/08 yang beralamat di Jl. S. Parman, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat berikut Dokumen Kepemilikan;
- c. 1 (satu) unit Rumah yang terletak di Taman Kebon Jeruk Intercon Blok P 1 No.6 Kebon Jeruk, Jakarta Barat berikut Sertifikat Hak Milik (SHM) an. KIE KIM NGO;

15. Bahwa PENGGUGAT keberatan terhadap Surat Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 692/Pen.Pid/2018/ PN.Jkt.Utr., bertanggal 23 April 2018, karena dalam butir a. amar putusannya memberikan izin khusus kepada TURUT TERGUGAT I untuk melakukan penyitaan terhadap 1 (satu) unit Apartemen Central Park Tower C (Aiaina) Lt. 20 Nomor CP/C-20/06 yang beralamat di Jl. S. Parman, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat berikut Dokumen Kepemilikan yang mana objek penyitaan ini merupakan milik dari PENGGUGAT yang dibeli secara sah dan itikad baik dari ARIFIN KUSNI/TERGUGAT, sebagaimana kronologis kejadiannya telah diuraikan di atas.

16. Bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum apa pun dengan SUJONO KUSNI alias BENI (anak TERGUGAT) selaku Terpidana /Terlapor maupun LEE SWEE KEONG alias KEITH selaku Korban/Pelapor dalam perkara tindak Pidana Penipuan atau Penggelapan atau Tindak Pidana Pencucian Uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHPidana atau Pasal 372 KUHPidana atau Pasal 3 UU RI No. 8 Tahun 2010 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang berdasarkan Laporan Polis Nomor: LP/247/K/II/PMJ/RESJU, tanggal 23 Februari 2017.

Halaman 6 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.

#### 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)



17. Bahwa PENGGUGAT tidak mengenal TERGUGAT sebelum terjadinya transaksi jual beli Unit Apartemen, dan hanya pernah bertemu sekali saja, saat terjadinya transaksi jual beli unit Apartemen di Kantor TURUT TERGUGAT II. Terlebih lagi dengan SUJONO KUSNI alias BENI (anak TERGUGAT) selaku Terlapor/ Terpidana berdasarkan Laporan Polisi Nomor: LP/247/K/II/PMJ/RESJU, tanggal 23 Februari 2017.

18. Bahwa berdasarkan Pasal 2 dalam halaman 3 Akta Jual Beli Nomor 193/2017, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah HENGGAWATI, S.H./TURUT TERGUGAT II, disebutkan:

***“Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apa pun.”***

Pihak Pertama dalam pasal 2 tersebut yaitu ARIFIN KUSNI/TERGUGAT selaku Penjual. Dengan demikian jelas maka PENGGUGAT sudah sepatutnya dibebaskan dari segala macam sitaan, ataupun beban-beban lainnya serta dapat dengan leluasa untuk menikmati objek jual beli tersebut secara penuh dan bebas. (Bukti P-05)

19. Bahwa dengan diterbitkannya Surat Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 692/Pen.Pid/2018/ PN.Jkt.Utr., bertanggal 23 April 2018, terhadap 1 (satu) unit Apartemen Central Park Tower C (Aiaina) Lt. 20 Nomor CP/C-20/06 yang beralamat di Jl. S. Parman, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat berikut Dokumen Kepemilikan (yang merupakan milik PENGGUGAT), terbukti jika TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar Pasal 2 Akta Jual Beli Nomor 193/2017, yang menyebabkan timbulnya kerugian bagi PENGGUGAT.

20. Bahwa pada halaman 6, butir 4, bagian B. SURAT EDARAN NOMOR 4 TAHUN 2016, TENTANG PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN tentang RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA, RUMUSAN HUKUM RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016, (Bukti P-09) memberikan rumusan apa yang dimaksud dengan pengertian pembeli beritikad baik yaitu:

Halaman 7 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:*

*Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:*

a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
- *Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
- *Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
  - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).*
  - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
  - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*

b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:*

- *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*
- *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*
- *Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*
- *Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.*

21. Bahwa PENGGUGAT selaku pembeli sudah melakukan semua tindakan-tindakan dan perbuatan-perbuatan yang disebutkan dalam butir 4 bagian B, SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4 TAHUN 2016 sebagaimana disebutkan di atas. Oleh karenanya PENGGUGAT patutlah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang

Halaman 8 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksudkan dalam butir 4 bagian B, SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4 TAHUN 2016.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka PENGGUGAT dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, agar dapat memberikan pertimbangan dan putusan jika PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum dan menjatuhkan amar putusannya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan transaksi jual beli yang dilakukan antara ARIFIN KUSNI /TERGUGAT selaku PENJUAL dan DEWI LINYWATI ONGKOWIJAYA /PENGGUGAT selaku PEMBELI sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada pihak-pihak lainnya;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 193/2017, tanggal 21 Juni 2017, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah HENGGAWATI, S.H. /TURUT TERGUGAT II, sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada pihak-pihak lainnya;
5. Membatalkan Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 692/Pen.Pid/2018/PN.Jkt.Utr., bertanggal 23 April 2018;
6. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk pada isi putusan ini;
7. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara, untuk mencabut / mengangkat segel yang telah diletakkan/dipasang oleh TURUT TERGUGAT I yang berupa selemba kertas yang ditempelkan pada dinding pintu Apartemen CENTRAL PARK, TOWER C (ALAINA), Lt.20, No. CP/C-20/06, Jalan Letjen S. Parman, Jakarta Barat, yang berisi tulisan antara lain:

## BERDASARKAN

1. LAPORAN POLISI NOMOR: L/247/K/II/PMJ/RESJU, TANGGAL 23 FEBRUARI 2017;
  2. PENETAPAN PENYITAN PN. Jakarta UTARA NOMOR: 692/Pen.Pid/2018/PN.Jkt.Utr, TANGGAL 23 APRIL 2018;
  3. SURAT PERINTAH PENYITAN NOMOR: Sp.Sita/127/II/2018 RESKIRIM, TANGGAL 03 FEBRUARI 2018 1 (SATU) UNIT APARTEMEN CENTRAL PARK, TOWER C (ALAINA) LT. 20 No. CP/C-20/06 TELAH DISITA Oleh: UNIT II HARDA SAT RESKRIMPOLRES METRO Jakarta UTARA Perkara Tindak Pidana
- Halaman 9 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.

### 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)



Penipuan atau Penggelapan dan Pencucian Uang sesuai Pasal 378 KUHP Atau Pasal 372 KUHP dan Pasal 3 UU RI No. 8 Tahun 2010 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan seketika, walaupun ada upaya banding dan kasasi;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya seperti tersebut diatas, Tergugat tidak datang menghadap meskipun telah dipanggil secara patut akan tetapi tidak juga mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu, sedang Turut Tergugat I datang menghadap kuasanya AKBP Aminullah, SH, KOMPOL Firdaus Prapanca, SH, KOMPOL Siswo Prasetyo, Penata Tk. I Oktavianus Medi Legogo, SH, Bripda Dicky Wahyu Caesario, berdasarkan surat kuasa` khusus tanggal 8 Februari 2019 dan Turut Tergugat II datang menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap maka tidak dapat dilaksanakan mediasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dimulailah pembacaan surat gugatan Penggugat setelah dilakukan perbaikan mengenai alamat Tergugat sebagaimana perbaikan gugatan Penggugat tanggal 15 Januari 2019;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengajukan jawabannya sebagai berikut;

**I. TENTANG INTI GUGATAN PENGGUGAT**

1. Bahwa PENGGUGAT keberatan terhadap Surat Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 692/Pen.Pid/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 23 April 2018 karena dalam butir a. amar putusannya memberikan izin khusus kepada TURUT TERGUGAT I untuk melakukan penyitaan terhadap 1 (satu) unit Apartement Central park Tower C (Alaina) Lt. 20 Nomor CP/C-20/06 yang beralamat di Jl. S. Parman Kel. Tj. Duren Selatan Kec. Grogol Petamburan Jakarta Barat berikut Dokumen Kepemilikan yang mana objek penyitaan ini merupakan milik dari PENGGUGAT yang dibeli secara sah dan itikad baik dari ARIFIN KUSNI /TURUT TERGUGAT II.
2. Bahwa Surat Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 692/Pen.Pid/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 23 April 2018 dijadikan  
Halaman 10 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar penyegelan pintu Unit Apartment Central park Tower C (Alaina) Lt. 20 Nomor CP/C-20/06 yang beralamat di Jl. S. Parman Kel. Tj. Duren Selatan Kec. Grogol Petamburan Jakarta Barat, yang terjadi pada tanggal 5 Juni 2018 dan dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I.

3. Bahwa PENGGUGAT tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan SUJONO KUSNI als. BENI (Anak Turut TURUT TERGUGAT I I) selaku Tersangka maupun LEE SWEE KEONG Als.. KEITH selaku Pelapor/Korban dalam Laporan Polisi Nomor : LP/247/L/II/PMJ/RESJU tanggal 23 Februari 2017 tentang dugaan tindak pidana Penipuan atau Penggelapan dan/atau Pencucian Uang.

4. Bahwa PENGGUGAT selaku pembeli sudah melakukan semua tindakan dan perbuatan yang disebutkan dalam Butir 4 bagian B, Surat edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016, oleh karenanya PENGGUGAT patutlah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.

5. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, selanjutnya PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

- 1) Menerima gugatan yang diajukan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan PENGGUGAT sebagai Pembeli yang beritikad baik;
- 3) Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat transaksi Jual Beli antara Arifin Kusni/TURUT TERGUGAT II dan Dewi Linywati Ongkowijaya/PENGGUGAT;
- 4) Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 193/2017 tanggal 21 Juni 2017;
- 5) Membatalkan Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 692/Pen.Pid/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 23 April 2018;
- 6) Memerintahkan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II untuk tunduk pada isi putusan ini
- 7) Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mencabut/mengangkat segel yang telah dipasang TURUT TERGUGAT 1 pada dinding pintu Unit Apartment Central park Tower C (Alaina) Lt. 20 Nomor CP/C-20/06;
- 8) Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan seketika, walaupun ada upaya banding dan kasasi;

Halaman 11 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.

#### 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)



9) Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**II. TENTANG FAKTA-FAKTA HUKUM DAN KRONOLOGIS PERKARA**

1. Bahwa berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP/247 /K /II/2017/PMJ/Resju, tanggal 23 Pebruari 2017 diduga telah terjadi tindak pidana Penipuan atau Penggelapan dan/atau Pencucian Uang sebagaimana dimaksud Pasal 378 KUHP atau Pasal 372 KUHP atau Pasal 3 UU RI No. 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dengan SUJONO KUSNI als. BENI selaku Terlapor dan LEE SWEE KEONG Als. KEITH selaku Pelapor/Korban.

2. Bahwa berdasarkan hasil penyidikan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

a. Tersangka SUJONO KUSNI mengenal korban LEE SWEE KEONG dan pernah ada kesepakatan untuk menjalankan usaha di bidang pembuatan dan penjualan paspor Negara Guinea Bissau, yang kemudian korban menginvestasikan uang sebesar HKD 30.650.000, namun usaha pembuatan paspor Guinea Bissau tersebut oleh tersangka tidak dilaksanakan dan kemudian uang yang ada dalam rekening Bank Hangseng an. BISSAU INVESTMENT LIMITED kemudian disetorkan ke rekening Bank milik SUJONO KUSNI di Indonesia seperti Bank BCA Cabang Kebon Jeruk, Bank Mandiri Cabang Mega Mall Pluit, Bank CTBC Pluit, Bank HSBC Pluit.

b. Bahwa uang dari rekening-rekening tersebut diketahui telah dipergunakan untuk membeli berbagai aset berupa tanah, bangunan dan kendarayang salah satunya adalah 1 (satu) unit Apartemen Central Park tower Alaina Lt. 20 unit 06 dan 1 (satu) Unit Central Park Tower Amandin Lt.56 Unit 08 tahun 2015 seharga Rp 3.700,000.000 yang kemudian diatasnamakan ARIFIN KUSNI selaku ayah kandung Tersangka. Pembayaran secara lunas dengan cara ditransferj^n dari rekening HSBC Pluit nomor : 016 064297 806 atas nama Tersangka sendiri SUJONO KUSNI. Perantaraan pembelian melalui sdr.

Halaman 12 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



RICKIYANTO selaku Marketing;

3. Berdasarkan Surat Kapolres Metro Jakarta Utara Nomor: B/9062/IX/2017/Resju tanggal 01 Nopember 2017 TURUT TERGUGAT I melakukan penyerahan Berkas Perkara ke Jaksa penuntut Umum (Tahap 1).

Selanjutnya atas temuan fakta-fakta tersebut yang telah diuraikan di dalam Berkas Perkara, Jaksa Penuntut Umum melalui Surat Nomor : B- 232./0.1.11/Epp. 1/02/2018 tanggal 2 Februari 2018 memberikan petunjuk agar penyidik segera melakukan tindakan penyitaan salah satunya terhadap 1 (satu) Unit Apartment Central park Tower C (Alaina) Lt. 20 Nomor CP/C-20/06 yang beralamat di Jl. S. Parman Kel. Tj. Duren Selatan Kec. Grogol Petamburan Jakarta Barat yang diatasmamakan ARIFIN KUSNI (Ayah Kandung Tersangka).

4. Kemudian atas petunjuk Jaksa Penuntut Umum tersebut, Penyidik memohon ijin khusus penyitaan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap 1 (satu) Unit Apartment Central park Tower C (Alaina) Lt. 20 Nomor CP/C-20/06 yang beralamat di Jl. S. Parman Kel. Tj. Duren Selatan Kec. Grogol Petamburan Jakarta Barat dan atas permohonan itu Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengabulkannya dengan mengeluarkan Surat Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 692/Pen.Pid/2018/ PN.Jkt.Utr tanggal 23 April 2018.

5. Bahwa terhadap berkas perkara an. Terlapor/Tersangka/Terdakwa Sujono Kusni, sudah dinyatakan lengkap (P-21), sudah diserahkan Barang bukti dan Tersangkanya, JPU telah melimpahkan perkaranya kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan telah disidangkan perkara pokoknya yang saat ini dalam tahap pemeriksaan saksi dan meminta keterangan Ahli

### III. TENTANG BANTAHAN TURUT TERGUGAT I

1. Bahwa di dalam bantahan ini, TURUT TERGUGAT I hanya akan membahas mengenai penyitaan yang dilakukan terhadap objek perkara berupa Surat Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 692/Pen.Pid/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 23 April 2018 dan penyegelan terhadap Apartment Central Park Tower C Lt. 20 No. CP/C-20/06 Jl. Letjen S, Parman Jakbar, sebagaimana petitum PENGGUGAT tentang pembatalan penetapan penyitaan dan pencabutan segel.

2. Bahwa mengenai *penyitaan* yang dilakukan oleh Penyidik

Halaman 13 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



Kepolisian, telah diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana sebagaimana dimaksud dalam *Pasal 1 butir 16, pasal 38 sampai dengan Pasal 46, Pasal 128 s.d Pasal 131*. Selanjutnya mengenai pemeriksaan tentang sah atau tidaknya penyitaan Mahkamah Konstitusi telah memperluas kewenangan pemeriksaan praperadilan sebagaimana tercantum dalam Putusan Nomor 21- PUU/XII/2014.

Bahwa berdasarkan Pasal 1 butir 16 KUHAP, Penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil dan atau menyimpan di bawah penguasaannya, benda bergerak atau benda tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan.

Bahwa tujuan penyitaan adalah untuk kepentingan “pembuktian”, terutama diajukan sebagai barang bukti dimuka sidang peradilan. Penyitaan adalah tindakan hukum yang dilakukan pada taraf penyidikan dan termasuk dalam salah satu upaya paksa (*dwang middelen*) yang dapat melanggar Hak Asasi Manusia, maka sesuai ketentuan **Pasal 38 KUHAP** “*Penyitaan hanya dapat dilakukan oleh penyidik dengan izin dari Ketua Pengadilan Negeri setempat, namun dalam keadaan mendesak, Penyitaan tersebut dapat dilakukan penyidik lebih dahulu dan kemudian setelah itu wajib segera dilaporkan ke Ketua Pengadilan Negeri, untuk memperoleh persetujuan*”.

Bahwa menurut **Pasal 39 huruf a dan e KUHAP**, *benda-benda yang dapat dikenakan penyitaan adalah “Benda atau tagihan tersangka atau terdakwa yang seluruh atau sebagai diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagian hasil dari tin dak pidana” dan “Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan”*.

Bahwa berdasarkan Pasal 42 Ayat (1) KUHAP, “*Penyidik berwenang memerintahkan kepada orang yang menguasai benda yang dapat disita, menyerahkan benda tersebut kepadanya untuk kepentingan pemeriksaan dan kepada orang yang menyerahkan benda itu harus diberikan surat tanda penerimaan*”.

Bahwa objek gugatan atas penyitaan yang dilakukan oleh PENGUGAT diduga merupakan hasil kejahatan Penipuan atau penggelapan yang kemudian disamarkan dengan cara diatasmakan orang lain (Ayah Tersangka) lalu dijual kepada pihak lain sehingga



dapat diduga keras Tersangka juga melakukan tindak pidana pencucian uang.

Bahwa dugaan TURUT TERGUGAT I terhadap objek gugatan merupakan hasil kejahatan ternyata dikuatkan dengan Petunjuk Jaksa Penuntut Umum untuk melakukan penyitaan yang pada akhirnya dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Surat Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 692/Pen.Pid/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 23 April 2018.

Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta hukum tersebut di atas, maka dengan ini TURUT TERGUGAT I berpendapat:

a. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara aquo tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT khususnya petitum mengenai pembatalan Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 692/Pen.Pid/2018/PN.Jkt.Utr tertanggal 23 April 2018, mengingat objek gugatan adalah tentang Surat Penetapan Penyitaan yang prosesnya diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana dimana sah atau tidaknya suatu penyitaan yang dilakukan oleh Penyidik Kepolisian haruslah diperiksa dan diuji dalam sidang praperadilan. Oleh sebab itu petitum tersebut di atas haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

b. Bahwa penyitaan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I terhadap objek gugatan gugatan sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang diatur di dalam KUHAP, yakni berdasarkan Petunjuk Jaksa Penuntut Umum, Surat Perintah Penyitaan, Surat Permohonan Ijin Penyitaan, Surat Penetapan Penyitaan dan kemudian dibuatkan Berita Acara Penyitaan. Dengan demikian maka penyitaan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I adalah sah menurut hukum dan oleh sebab itu permohonan pembatalan serta pencabutan sita atas objek gugatan gugatan haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Ayat (2) KUHAP Penyidik menyerahkan berkas perkara kepada penuntut umum, Pasal 14 Penuntut umum mempunyai wewenang; a. menerima dan memeriksa berkas perkara penyidikan dari penyidik atau penyidik pembantu; b. mengadakan pra penuntutan apabila ada kekurangan pada penyidikan

Halaman 15 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



dengan memperhatikan ketentuan Pasal 110 ayat (3) dan ayat (4), dengan memberi petunjuk dalam rangka penyempurnaan penyidikan dari penyidik. Selanjutnya, Pasal 110 Ayat (1) menyatakan “Dalam hal penyidik telah selesai melakukan penyidikan, penyidik wajib segera menyerahkan berkas perkara itu kepada penuntut umum; Ayat (2) Dalam hal penuntut umum berpendapat bahwa hasil penyidikan tersebut ternyata masih kurang lengkap, penuntut umum segera mengembalikan berkas perkara itu kepada penyidik disertai petunjuk untuk dilengkapi”.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, TURUT TERGUGAT I selaku Penyidik telah melimpahkan berkas perkara kepada Jaksa Penuntut Umum, dan kemudian Jaksa Penuntut Umum melalui Surat Nomor : B- 232./0.1.11/Epp. 1/02/2018 tanggal 2 Februari 2018 memberikan petunjuk agar penyidik segera melakukan tindakan penyitaan salah satunya terhadap 1 (satu) Unit Apartment Central park Tower C (Alaina) Lt. 20 Nomor CP/C-20/06 yang beralamat di Jl. S. Parman Kel. Tj. Duren Selatan Kec. Grogol Petamburan Jakarta Barat yang di atasnamakan ARIFIN KUSNI (Ayah Kandung Tersangka). Penyitaan tersebut kemudian dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I dan melalui Surat Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 692/Pen.Pid/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 23 April 2018, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengabulkannya.

Bahwa dengan demikian, dalam gugatan aquo seharusnya PENGGUGAT mengikutsertakan Jaksa Penuntut Umum dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, untuk menjadi pihak dalam perkara ini mengingat penyitaan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I merupakan tindak lanjut dari petunjuk Jaksa Penuntut Umum untuk melengkapi berkas perkara dan surat penetapan penyitaannya dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Dengan demikian karena tidak diikutsertakannya Jaksa Penuntut Umum dalam perkara ini maka gugatan gugatan menjadi KURANG PIHAK (*Exceptie Plurum Litis Consortium*) dan haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

4. Bahwa penyitaan merupakan kewenangan penyidik guna mencari alat bukti yang cukup untuk menetapkan seseorang sebagai Tersangka. Selanjutnya barang sitaan tersebut akan disajikan dalam sebuah sidang pidana (perkara pokok) oleh Jaksa Penuntut Umum guna meyakinkan hakim apakah seorang Terdakwa terbukti atau tidak melakukan tindak pidana. Dalam hal ini objek gugatan adalah 1 (satu) Unit Apartment

Halaman 16 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



Central park Tower C (Alaina) Lt. 20 Nomor CP/C-20/06 yang beralamat di Jl. S. Parman Kel. Tj. Duren Selatan Kec. Grogol Petamburan Jakarta Barat beserta dokumennya.

Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 46 Ayat 1 huruf a KUHAP, "Benda yang dikenakan penyitaan dikembalikan kepada orang atau kepada mereka dari siapa benda itu disita, atau kepada mereka yang paling berhak apabila kepentingan penyidikan dan penuntutan tidak memerlukan lagi", serta Pasal 46 Ayat 2 KUHAP, "Apabila perkara sudah diputus, maka benda yang dikenakan penyitaan dikembalikan kepada orang atau kepada mereka yang disebut dalam putusan tersebut, kecuali jika menurut putusan hakim benda itu dirampas untuk Negara, untuk dimusnahkan atau untuk dirusakkan sampai tidak dapat digunakan lagi atau jika benda tersebut masih diperlukan sebagai barang bukti dalam perkara lain".

Dengan demikian apa yang dimohonkan PENGGUGAT dalam gugatannya adalah suatu hal yang premature (*dilatoire exceptie*) untuk dimohonkan karena sebagaimana diketahui bahwa objek gugatan yang disita oleh TURUT TERGUGAT I masih diperlukan oleh Jaksa Penuntut Umum guna kepentingan penuntutan serta oleh Hakim pidana guna kepentingan memutus perkara. Oleh sebab itu gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tentang pembatalan penetapan penyitaan haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### IV. TENTANG PERMOHONAN

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian di atas, TURUT TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan untuk menyatakan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak permohonan pembatalan Surat Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 692/Pen.Pid/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 23 April 2018 atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menguatkan Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 692/Pen.Pid/2018/PN.Jkt.Utr tanggal 23 April 2018 yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT I;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 17 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan replik tanggal 11 Maret 2019 dan atas replik tersebut Penggugat Turut Tergugat I mengajukan duplik tanggal 18 Maret 2019;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa foto kopi dan bermeterai cukup, dan dicocokkan dengan aslinya, bukti-bukti mana adalah sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun Nomor: 10370/20/TOWER C ( ALAINA), Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta, terdaftar atas nama DEWI LINYWATI ONGKOWIJAYA ( PENGGUGAT). Gambar Denah, tanggal 27 November 2014, Nomor 6614/2014, Luas/tipe: 110.27m<sup>2</sup>, yang diterbitkan pada tanggal 08 April 2015, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat. ( Bukti P-1);
2. Fotocopy legalisir Formulir Pengiriman Uang/RTGS tanggal 13 Juni 2017, melalui DBS BANK Rekening Nomor 112-01520-13 atas nama DEWI LINYWATI ONGKOWIJAYA/PENGGUGAT ke Bank BCA Taman Kebun Jeruk Rekening Nomor : 287.1217.116 atas nama ARIFIN KUSNI/TERGUGAT, sebesar Rp. 550. 000. 000., ( lima ratus lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran atas ganti perabotan dan Renov CP/C/20-06, ( Bukti P-2);
3. Fotocopy dari copy Aplikasi Transfer/RTGS tanggal 14 Juni 2017, melalui BANK SINARMAS Rekening Nomor : 0039913868 atas nama DEWI LINYWATI ONGKOWIJAYA/PENGGUGAT ke BANK BCA Taman Kebun Jeruk Rekening Nomor 287.1217.116 atas nama ARIFIN KUSNI/TERGUGAT, sebesar Rp. 3. 000.000.000., ( tiga milyar rupiah) sebagai pembayaran atas pembelian 1 unit Apartemen Central Park C-20-06. ( Bukti P-3);
4. Fotocopy dari copy Formulir pengiriman uang/RTGS tanggal 15 Juni 2017, melalui DBS BANK Rekening Nomor 112-01520-13 atas nama DEWI LINYWATI ONGKOWIJAYA/PENGGUGAT ke Bank BCA Taman Kebun Jeruk Rekening Nomor 287.1217.116 atas nama ARIFIN KUSNI/TERGUGAT, sebesar Rp. 500.000.000., (lima ratus

Halaman 18 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.

#### 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)



juta rupiah) sebagai pembayaran atas ganti perabotan dan Renov CP/C/20-06. ( Bukti P-4);

5. Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli Nomor : 193/2017, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah HENGGAWATI.,SH /TURUT TERGUGAT II, antara ARIFIN KUSNI /TERGUGAT selaku penjual dan DEWI LINYWATI ONGKOWIJAYA /PENGGUGAT selaku pembeli. ( Bukti P-5);

6. Fotocopy asli hasil cetak computer foto pengumuman segel pada pintu unit Apartemen berupa selemba kerta yang ditempelkan pada dinding dekat pintu Apartemen CENTRAL PARK, TOWER C ( ALAINA), Lt.20, No.CP/C-20/06, Jalan Letjen S.Parman Jakarta Barat yang dipasang oleh Turut Tergugat I. ( Bukti P-6);

7. Fotocopy sesuai asli Surat Penetapan Penyitaan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 692/Pen.Pid/2018/PN.Jkt Utr,m bertanggal 23 April 2018 yang dikeluarkan oleh Ketua Penadilan Negeri Jakarta Utara. ( Bukti P-7);

8. Fotocopy dari copy Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016, tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata, Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI Tahun 2016. ( Bukti P-8);

9. Fotocopy sesuai asli 1 set surat berupa:

- Surat bukti penerimaan Negara Penerimaan Pajak-01 yang diterbitkan oleh BANK DKI tanggal 21 Juni 2017 dan
- Surat Setoran Pajak Daerah Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ( SSPD-BPHTB) tanggal 21 Juni 2017, yang dibuat oleh PENGGUGAT/DEWI LINYWATI ONGKOWIJAYA dan telah dilegalisir oleh BANK DKI;

10. Fotocopy hasil cetak unduh website MA RI Putusan Peninjauan Kembali MA RI No.58 PK/PID/2018, yang dimohonkan oleh Terpidana SUJONO KUSNI alias BENI. ( Bukti P-10);

Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh bukti P-1 s/d P-10, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti P-1, P-2, P-3, dan P-8 berupa fotocopy tanpa asli;



Menimbang, bahwa disamping itu Pengugat mengajukan bukti saksi dimana sebelum memberikan keterangannya telah berjanji menurut agamanya, keterangan mana pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## 1. SAKS HADI

- Bahwa Saksi bekerja sebagai agent properti yang memasarkan tanah, rumah, ruko dsb, nama perusahaan ERA dan berkantor daerah PIK (Pantai Indah Kapuk), pernah dihubungi oleh PENGGUGAT pada sekitar bulan April-Mei 2017, yang mengatakan jika PENGGUGAT mau membeli unit Apartemen di daerah Central Park, Tanjung Duren, Jakarta.
- Bahwa kemudian Saksi Hadi menawarkan beberapa lokasi apartemen di Central Parl dan salah satunya adalah unit yang berlokasi di Alaina, Tower C, Lantai 20 Unit 20-06.
- Bahwa Saksi Hadi dalam hal ini bekerja sama (co-brok) dengan Saksi Rickiyanto dalam mencari unit Apartemen Alaina ini.
- Bahwa Saksi Hadi kenal dan hanya bertemu sekali dengan ARIFIN KUSNI/TERGUGAT hanya pada saat saksi Hadi hadir di Kantor PPAT/Notaris HENGGAWATI, S.H./TURUT TERGUGAT II, pada saat terjadi transaksi jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT.
- Bahwa sertifikat asli unit apartemen diperlihatkan oleh TERGUGAT dan diserahkan kepada TURUT TERGUGAT II pada saat transaksi jual beli antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT.
- Bahwa Saksi Hadi, tidak mengenal dengan SUJONO KUSNI selaku anak dari ARIFIN KUSNI, dan tidak pernah bertemu pula.

## 2. SAKSI RICKYANTO

- Bahwa saksi bekerja sebagai agent properti dan bekerja sama dengan Saksi HADI untuk memasarkan apartemen Alaina Tower C Lt 20 unit 20-06, milik TERGUGAT/ARIFIN KUSNI. Yang kemudian apartemen ini dilihat oleh PENGGUGAT, dan PENGGUGAT tertarik untuk membeli unit apartemen ini.
- Bahwa harga penjualan unit apartemen benar Rp3.000.000.000,- (tiga milyar) dan untuk biaya furnish dan renovasi Rp1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta), yang dibayarkan secara bertahap. Sehingga total harga penjualan yaitu sebesar Rp4.050.000.000,- (empat milyar lima puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi hadir saat transaksi jual beli antara TERGUGAT dan PENGGUGAT di kantor TURUT TERGUGAT II.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah dipanggil sebagai saksi dalam kaitan dugaan pidana terhadap SUJONO KUSNI di Polres Jakarta Utara.
- Bahwa saksi kenal dengan SUJONO KUSNI, karena pernah mencari aset-aset yang akan dibeli oleh SUJONO KUSNI.
- Bahwa saksi menerangkan jika setelah transaksi maka sertifikat unit apartemen tersebut diproses balik namanya dari ARIFIN KUSNI ke nama PENGGUGAT, dan menurut saksi jual beli antara TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah sah.

Menimbang, bahwa untuk menyangkal gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materi secukupnya sebagai berikut :

1. Fotocopy Laporan Polisi. ( Bukti TT-I.1)
2. Fotocopy Surat Perintah tugas. ( Bukti TT-I.2);
3. Fotocopy Surat Perintah Penyidikan. ( Bukti TT-I.3);
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan dimulainya Penyidikan. ( Bukti TT-1.4)
5. Fotocopy Surat Perintah Penyitaan. ( Bukti TT-I.5);
6. Fotocopy Berita Acara Penyitaan Barang Bukti. ( Bukti TT-I.6);
7. Fotocopy Berita Acara Penyegehan Tanah dan Bagunan ( Rumah). ( Bukti TT-I.7);
8. Fotocopy Berita Acara Penolakan untuk menandatangani BA, Penyitaan dan BA Penyegehan. ( Bukti TT-1.8);
9. Fotocopy Penetapan Penyitaan. ( Bukti TT-1.9);
10. Fotocopy foto proses penyitaan dan penyegehan barang bukti. ( Bukti TT-1.10);
11. Fotocopy pengembalian berkas perkara dan petunjuk JPU (P-19) . ( Bukti TT-1- 11);
12. Fotocopy pengiriman berkas perkara dari Penyidik kepada JPU. ( Bukti TT-1-12);
13. Fotocopy berkas dinyatakan sudah lengkap ( P-21). ( Bukti TT-1-13);
14. Fotocopy pengiriman berkas perkara dari JPU ke Pengadilan;

Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat bukti TT-1 s/d T-15, setelah dicocokkan dngan aslinya sesuai asli kecuali bukti TT-15a, tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Halaman 21 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 16 Mei 2019;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat isi putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan telah termuat dalam berita acara dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan:

- Bahwa Penggugat telah membeli 1 (satu) unit Apartemen Central Park Tower C (Alaina) lantai 20 No. CP/C-20/06 hak milik Arifin Kusni melalui Rickiyanto agen Indoland Property;
- Bahwa kesepakatan harga adalah Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) untuk apartemen dan 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) untuk biaya penggantian dan renovasi;
- Bahwa harga seluruhnya telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp 4.050.000.000,- (empat milyar lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 21 Juni 2017 setelah pelunasan dibuatlah Akta Jual Beli No. 193/2017 dihadapan Henggawati, SH/Turut Tergugat II/ PPAT;
- Bahwa pada tanggal 14 Desember 2017 obyek jual; beli tersebut telah tercatat atas nama Dewi Linywati Ongkowijaya/Penggugat sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 10370/20/Tower C (Alaina) Tanjung Duren Selatan;
- Bahwa pada tanggal 5 Juni 2018 kedatangan polisi dari Polres Metro Jakarta Utara yang memasang segel pada pintu Unit Apartemen berupa kertas yang ditempel pada dinding pintu Apartemen Central Park Tower C (Alaina) Lt 20 No.CP/C-20/06 Jln. S.Parman Jakarta Barat atas tindak pidana Penggelapan dan Pencucian Uang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa tersangka Sujono Kusni melakukan tindak pidana penipuan dan pencucian uang terhadap Lee Swee Keong yang menginvestasikan uangnya sebesar HKD 30.650.000 untuk  
Halaman 22 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembukaan dan penjualan paspor Negara Guenia Bissau. Akan tetapi tidak dilaksanakan oleh tersangka dan uang yang ada dalam Bank Hangseng a.n Bissau Investment Limited disetorkan ke rekening tersangka di Indonesia seperti di Bank BCA Cabanfg Kebon Jeruk, Bank Mandiri Cabang Mega Mall Pluit, Bank CTBC Pluit, Bank HSBC Pluit;

- Bahwa uang tersebut dipergunakan untuk membeli berbagai asset berupa tanah, bangunan dan kendaraan yang salah satunya 1 (satu) unit Apartemen Central Park Tower Alaina Lt. 20 unit 06 dan 1 (satu) unit Central Park Tower Amandin Lt. 56 unit 08 Tahun 2015 seharga Rp 3.700.000.000,- yang kemudian di atasnamakan Arifin Kusni ayah kandung tersangka, pembayaran lunas dengan cara ditransfer dari rekening HSBC Pluit No. 016 064297 806 atas nama Sujono Kusni, perantara pembelian melalui sdr. Rickiyanto selaku marketing;

- Bahwa atas petunjuk Jaksa Penuntut Umum, Penyidik memohon ijin khusus penyitaan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap 1 (satu) unit Apartemen Central Park Tower Alaina Lt. 20 No. CP/C-20/06 Jl. S. Parman Kel. Tanjung Duren Kec. Grogol Petamburan Jakarta Barat, dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengeluarkan Penetapan Penyitaan No. 692/Pen.Pid/2018/PN Jkt Utr tanggal 23 April 2018;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada bulan April – Mei 2017 Penggugat melalui Rickiyanto agen Indoland`Property membeli 1 (satu) unit Apartemen Central Park, Tower C (Alaina) Lt. 20 No. CP/P-20/06 Jalan S.Parman. Kel. Tanjung Duren Selatan. Kec.Grogol Petamburan Jakarta Barat, hak milik atas nama Arifin Kusni dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 10370/2-0/TOWER C (Alaina) Tanjung Duren (Bukti P.01);

Menimbang, bahwa setelah harga disepakati antara Penggugat dengan Indoland Property maka Pengugat melakukan pembayaran dengan cara pembayaran 3 kali transfer kesemuanya ke rekening Bank BCA No. 287.1217.116 atas nama Tergugat Arifin Kusni sebagaimana bukti P.02, P.03, P.04;

Menimbang, bahwa kemudian dibuatlah anta jual beli atas obyek jual beli tersebut dihadapan Henggawati, SH/Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat  
Halaman 23 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Tanah antara Arifin Kusni selaku penjual/pihak pertama dan Dewi Linywati Ongkowitz selaku pembeli/pihak kedua, dengan Akta Jual Beli No. 193/2017, bukti P.05;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 akta jual beli tersebut tercantum klausul bahwa "Pihak Pertama menjamin bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun";

Menimbang, bahwa dengan adanya kalusula tersebut maka Penggugat harus dipandang sebagai pembeli yang beriktikad baik karena ada jaminan yang secara nyata pada saat terjadinya transaksi jual beli terhadap 1 (satu) unit apartemen tersebut nyata-nyata dalam keadaan bebas dari apapun dan Penggugat telah membayar lunas harga apartemen tersebut berikut barang-barang yang ada didalamnya, sehingga hak-hak keperdataan Penggugat atas 1 (satu) unit Apartemen Central Park, Tower C (Alaina) Lt. 20 No. CP/P-20/06 Jalan S.Parman. Kel. Tanjung Duren Selatan. Kec. Grogol Petamburan Jakarta Barat, hak milik atas nama Arifin Kusni dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 10370/2-0/TOWER C (Alaina) Tanjung Duren, Jakarta Barat harus dilindungi secara hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas 1 (satu) unit Apartemen Central Park, Tower C (Alaina) Lt. 20 No. CP/P-20/06 Jalan S.Parman. Kel. Tanjung Duren Selatan. Kec. Grogol Petamburan Jakarta Barat, hak milik atas nama Arifin Kusni dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 10370/2-0/TOWER C (Alaina) Tanjung Duren antara Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli yang telah dilakukan dihadapan Turut Tergugat II selaku PPAT dan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku maka jual beli tersebut sah dan mengikat secara hukum;

Menimbang, bahwa dengan dilakukannya jual beli kemudian terjadi peralihan hak milik atas obyek jual beli tersebut dari Arifin Kusni kepada Dewi Linywati Ongkowitz sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 193/2017 yang dibuat dihadapan Henggawati, SH selaku PPAT maka akta jual beli tersebut sah dan mengikat secara hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Penggugat angka 2, 3 dan 4 patut dikabulkan;

Halaman 24 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada pokoknya jawaban Turut Tergugat I adalah tentang proses tindak pidana yang dilakukan oleh Terdakwa Sujono Kusni anak kandung Arifin Kusni/Tergugat maka tidak perlu dipertimbangkan dalam perkara perdata a quo;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Pengugat angka 5 dan 7 oleh karena petitum tersebut menyangkut perkara pidana atas nama Terdakwa Sujono Kusni maka tidak perlu dipertimbangkan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 8 tentang putusan serta merta karena Majelis telah mempertimbangkan keabsahan jual beli atas obyek jual beli tersebut dan obyek jual beli secara dejure dalam penguasaan Penggugat maka terhadap petitum ini tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya maka mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat berada dipihak yang kalah sehingga sesuai ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa memerintahkan Turut Tergugat I dan II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Mengingat pasal-pasal dalam HIR dan peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D L I

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan transaksi jual beli yang dilakukan antara Arifin Kusni /Tergugat selaku penjual dan Dewi Linywati Ongkjawijaya/Penggugat selaku pembeli sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli No. 193/2017 tanggal 21 JUNI 2017 yang dibuat dihadapan Henggawati, SH/Turut Tergugat II selaku PPAT;
5. Memerintahkan Turut Tergugat I dan II untuk tunduk pada putusan ini;

Halaman 25 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.5.047.00.,( lima juta empat puluh tujuh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 1 Juli 2019 yang terdiri dari SUTEDJO BOMANTORO, SH.MH sebagai Hakim Ketua CHRISFAJAR SOSIAWAN, SH.MH dan DODONG IMAN RUSDANI, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini Kamis tanggal 4 Juli 2019 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh YETTI, SH. MH sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat I, tanpa dihadiri dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

1. Chrisfajar Sosiawan.,SH.,MH  
Bomantoro.,SH.,MH

Sutedjo

2. Dodong Iman Rusdani.,SH.,MH

Panitera Penggnati

Y e t t i.,SH.,MH

## Biaya-Biaya

- PNPB : Rp. 30.000.-
- ATK : Rp. 75.000.-

Halaman 26 dari 27 Halaman. Putusan No. 697/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Panggilan	: Rp.4.900.000.-
- PNBP Relas P	: Rp. 10.000.-
- PNBP Relas T	: Rp. 10.000.-
- Redaksi	: Rp. 10.000.-
- <u>Materai</u>	: Rp. <u>12.000.-</u>
- Jumlah	: Rp. 5.047.000.-

**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)