



**PUTUSAN**

Nomor 1612 K/Pdt/2025

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **AFRIYANTO ARIFIN**, bertempat tinggal di Jalan TP. Sriwijaya, Nomor 99, RT 03, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi;
2. **ETI SUMIYATI**, bertempat tinggal di Jalan TP. Sriwijaya, Nomor 99, RT 03, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada A. Ihsan Hasibuan, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum A. Ihsan Hasibuan, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Bogor, Nomor 122, Villa Karya Mandiri, Mendalo Darat, Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2024;

Para Pemohon Kasasi;

**L a w a n :**

1. **SAHARUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan H. Ibrahim, RT 022, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Alam Barajo, Kota Jambi;
2. **RISA RAHMAH**, bertempat tinggal di Jalan H. Ibrahim, RT 022, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Alam Barajo, Kota Jambi, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Elianis, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Elianis, S.H. & Partners, beralamat di Jalan Radja Yamin, RT 028, Nomor 110, Kelurahan Selamat, Kecamatan Danau Sipin, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2024;

Para Termohon Kasasi;

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1612 K/Pdt/2025*



D a n

**FIRDAUS ABU BAKAR, S.H., M.Kn.**, beralamat di Jalan K.H. Achmad Dahlan, Nomor 02, Beringin, Kecamatan Pasar Kota, Jambi;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jambi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat I dan II mempunyai iktikad tidak baik;
4. Menyatakan Penggugat I dan II telah menyerahkan uang kepada Tergugat I dan II sebesar Rp495.000.000,00 sebagaimana kuitansi angsuran tertanggal 17 April 2015, 7 Mei 2015, 25 Mei 2015, 30 Juni 2015, 31 September 2015, 13 Januari 2016 kepada Tergugat I dan II untuk pembelian sebidang tanah seluas  $\pm 8.500 \text{ m}^2$  (delapan ribu lima ratus meter persegi), yang berlokasi di Jalan Lingkar Selatan, RT 33, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 57 tertanggal 13 Januari 2016, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat atas sebidang tanah seluas  $\pm 8.500 \text{ m}^2$  (delapan ribu lima ratus meter persegi), yang berlokasi di Jalan Lingkar Selatan, RT 33, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi antara Penggugat II dengan Tergugat I dan II cacat hukum, dapat dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Tergugat I dan II tidak ada memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 8.500 \text{ m}^2$  (delapan ribu lima ratus meter persegi), yang berlokasi di Jalan Lingkar Selatan, RT 33, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1612 K/Pdt/2025



7. Menghukum Tergugat I dan II untuk mengembalikan uang beserta kerugiannya kepada Penggugat I dan II secara materiel maupun imateriel sebagai berikut:

- Kerugian secara materiel:

a. Uang milik Penggugat I dan II sebesar Rp495.000.000,00;

b. Kerugian yang dialami Penggugat I dan II dari investasi pembangunan perumahan sebesar Rp7.905.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus lima juta rupiah);

Total kerugian yang dialami sebesar Rp495.000.000,00 + Rp7.905.000.000,00 = Rp8.400.000.000,00 (delapan miliar empat ratus juta rupiah);

- Kerugian secara imateriel sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat I dan II adalah Rp8.400.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 = Rp9.400.000.000,00 (sembilan miliar empat ratus juta rupiah), terhadap kerugian mana sudah sepatutnya secara hukum dibayarkan secara tunai dan sekaligus;

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan terlebih dahulu atas harta Tergugat I dan Tergugat II terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya, di Jalan TP. Sriwijaya, Nomor 99, RT 003, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi dan harta-harta lainnya baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per harinya, apabila lalai didalam memenuhi isi putusan hingga dilaksanakan;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Para Penggugat salah orang (*error in person*);
- Gugatan Para Penggugat kurang pihak;
- Gugatan Para Penggugat kabur (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jambi telah memberikan Putusan Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Jmb, tanggal 8 Agustus 2024, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp284.000,00 (dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Jambi telah memberikan Putusan Nomor 100/PDT/2024/PT JMB, tanggal 3 Oktober 2024, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Jmb., tanggal 8 Agustus 2024, yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Terbanding semula Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1612 K/Pdt/2025

#### 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)



3. Menyatakan Para Terbanding semula Para Tergugat tidak mempunyai iktikad baik;
4. Menyatakan Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyerahkan uang kepada Para Terbanding semula Para Tergugat sebesar Rp495.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) sebagaimana kuitansi angsuran tertanggal 17 April 2015, 7 Mei 2015, 25 Mei 2017, 30 Juni 2015, 31 September 2015, 13 Januari 2016 untuk pembelian sebidang tanah seluas  $\pm 8.500 \text{ m}^2$  (delapan ribu lima ratus meter persegi), yang berlokasi di Jalan Lingkar Selatan, RT 33, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 57, tertanggal 13 Januari 2016 yang diterbitkan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat atas sebidang tanah seluas  $\pm 8.500 \text{ m}^2$  (delapan ribu lima ratus meter persegi), yang berlokasi di Jalan Lingkar Selatan, RT 33, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, antara Pembanding II semula Penggugat II dengan Para Terbanding semula Para Tergugat batal karena cacat hukum;
6. Menyatakan Para Terbanding semula Para Tergugat tidak ada memiliki tanah seluas  $\pm 8.500 \text{ m}^2$  (delapan ribu lima ratus meter persegi), yang berlokasi di Jalan Lingkar Selatan, RT 33, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi;
7. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk mengembalikan uang sejumlah Rp495.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) sebagaimana kuitansi angsuran tertanggal 17 April 2015, 7 Mei 2015, 25 Mei 2017, 30 Juni 2015, 31 September 2015, 13 Januari 2016 kepada Para Pembanding semula Para Penggugat untuk pembelian sebidang tanah seluas  $\pm 8.500 \text{ m}^2$  (delapan ribu lima ratus meter persegi), yang berlokasi di Jalan Lingkar Selatan, RT 33, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi;
8. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1612 K/Pdt/2025



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Oktober 2024 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2024, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Oktober 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Elektronik Nomor 153/Pdt.G/2023/PN Jmb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 28 Oktober 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

- Menerima permohonan kasasi semula Para Terbanding/semula Para Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 100/PDT/2024/PT.JMB., tanggal 3 Oktober 2024 yang dimohon kasasi;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Pemohon semula Para Terbanding/semula Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1612 K/Pdt/2025

#### 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

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (NO);
  2. Membebaskan biaya perkara kepada Termohon Kasasi semula Pemanding semula Penggugat untuk semua tingkatan pengadilan;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 5 November 2024, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa, alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 28 Oktober 2024 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 5 November 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi Jambi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi tidak salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa tidak salah menerapkan hukum oleh karena ternyata bahwa Para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, karena menjual sebidang tanah kepada Para Penggugat bukan milik Para Tergugat, namun milik orang lain, maka perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa oleh karena Para Penggugat telah menyerahkan uang kepada Para Tergugat sebesar Rp495.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah seluas  $\pm 8.500 \text{ m}^2$  (delapan ribu lima ratus meter persegi) yang berlokasi di Jalan Lingkar Selatan, RT 33, Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, maka tepat pertimbangan putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi Jambi;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1612 K/Pdt/2025



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang sejumlah Rp495.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) yang telah diterimanya kepada pihak Penggugat;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi mana merupakan pengulangan dalil dan penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Jambi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: AFRIYANTO ARIFIN dan kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1612 K/Pdt/2025

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. AFRIYANTO ARIFIN, 2. ETI SUMIYATI**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 8 Mei 2025 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Lusiantari Ramadhania, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Lusiantari Ramadhania, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN  
NIP. 195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1612 K/Pdt/2025