



P E N E T A P A N
Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Makassar yang mengadili perkara perdata, telah menetapkan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **SUGIANTO**, Laki-laki, Lahir di Nganjuk 09 Mei 1983, Umur 38 Tahun, Agama Islam, Karyawan Swasta, Alamat Jalan Sungai Limboto No. 17, Kelurahan Maradekaya Utara, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**

2. **MARGARETA**, Perempuan, Lahir di Tana Toraja 27 Agustus 1974, Umur 47 Tahun, Agama Kristen, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat Jalan Vankan Wet Sokanggo, Kelurahan Sokanggo, Kecamatan Mandobo, Kabupaten Boven Digoel, Provinsi Papua.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**

3. **MU'MIN, SP**, Perempuan, Lahir di Enrekang, 18 Juli 1975, Umur 45 Tahun, Agama Islam, Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jalan Inpres GG. Gelora 3 No. 30 Kelurahan Sangatta Utara, Kecamatan Sangatta Utara, Kabupaten Kutai Timur, Provinsi Kalimantan Timur.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**

4. **ARIS**, Laki-laki, Lahir di Soppeng, 25 Oktober 1976, Umur 45 Tahun, Agama Islam, Karyawan Swasta, Alamat Jalan Bukit Permata Regency Blok B/47, Kelurahan PAI, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV**

5. **TAJMAL NATSIR**, Laki-laki, Lahir di Barowa 25 April 1983, Umur 38 Tahun, Agama Islam, Karyawan Swasta, Alamat Jl. Kelapa, Kel. Lagaligo, Kec. Wara, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT V**

6. **YONATAL**, Laki-laki, Lahir di To'pongo, 08 Desember 1987, Umur 34 Tahun, Agama Kristen, Tidak Bekerja, Alamat Perum. KORPRI Blok F No. 105, Kel. Juata Kerikil, Kec

Halaman 1 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks



Tarakan Utara, Kota Tarakan, Provinsi Kalimantan Utara.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT VI**

7. **WARNI SAM**, Perempuan, Lahir di Kampiri, 13 Februari 1985, Umur 36 Tahun, Agama Islam, Karyawan Swasta, Alamat Jl. Pajaiang Komp. Daya Indah Persada No.30 Kel. Paccarakang, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT VII**

8. **TAMSUL**, Laki-laki, Lahir di Cendana, 31 Desember 1976, Umur 45 Tahun, Agama Islam, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat Jl. Trans Papua Tanah Merah, Kelurahan Persatuan, Kecamatan Mandobo, Kabupaten Boven Digoel, Provinsi Papua.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT VIII**

9. **SRI WAHYUNI**, Perempuan, Lahir di Jampu Pinrang, 01 September 1984, Umur 36 Tahun, Agama Islam, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat Jl. TMP. Kamp. Sokanggo, Kelurahan Sokanggo, Kecamatan Mandobo, Kabupaten Boven Digoel, Provinsi Papua.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT IX**

10. **ANDI MARJUNI**, Laki-laki, Lahir di Soppeng 06 Juni 1984, Umur 37 Tahun, Agama Islam, Karyawan Swasta, Alamat Jl. Emy Saelan No.29, Kel. Tomba Kec. Walio Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT X**

11. **ASNANI ABDUH, S.Pd**, Perempuan, Lahir di Ujung Pandang 23 September 1985, Umur 36 Tahun, Agama Islam, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat BTN Asal Mula Blok E9 No.05, Kel. Tamalanrea Indah, Kec. Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT XI**

12. **AMIRUDDIN HM**, Laki-laki, Lahir di Sengkang, 08 September 1987, Umur 34 Tahun, Agama Islam, Wiraswasta, Alamat Jl. Damai No.05, Kelurahan Tamalanrea Indah, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan.

Halaman 2 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks



Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT XII**

- 13. FERY IRMAWATI A. KADIR**, Perempuan, Lahir di Ujung Pandang, 25 Juli 1986, Umur 35 Tahun, Agama Islam, Karyawan Swasta, Alamat Jl. ST Alauddin Komp. Perikanan No.18, Kel. Pa'baeng baeng, Kec. Tamalate, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT XIII**

- 14. FATIMAH**, Perempuan, Lahir di Ujung Pandang, 17 September 1985, Umur 36 Tahun, Agama Islam, Karyawan Swasta, Alamat Jl. Mahmud, Kel. Fafanlap, Kec. Misool Selatan Kab. Raja Ampa, Provinsi Papua Barat.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT XIV**.

dalam hal ini Para Penggugat yang terdiri dari Penggugat I sampai dengan Penggugat XIV memberikan kuasa kepada Yusman Ismail **S.H., Amiruddin S.H., Muhammad Fajar S.H., dan Zaldy Akbar S.H.,M.H., kesemuanya** Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara "YUSMAN ISMAIL,S.H & REKAN" yang berkantor di Jalan Topaz Raya, Ruko Zamrud, Blok B, No. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakukkang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Januari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 111/Pdt/2022/KB tanggal 25 Januari 2022. Selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

- 1. RAUF ISMAIL**, laki-laki beralamat di Dusun Takkalasi Desa Temmappadduae Kec. Marusu Kota Maros. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**.
- 2. CV. WINNERS JAYA**, beralamat di Jl. Ir. Sutami No.2, Kel. Bulurokeng, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.

Pengadilan Negeri tersebut ;

- Telah membaca Surat Gugatan dan mempelajari berkas yang bersangkutan dengan perkara ini;
- Telah membaca pula :

Halaman 3 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks



1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar, No. 26/Pdt.G/2022/PN Mks, tertanggal 21 Januari 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
 2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, No. 26/Pdt.G/2022/PN Mks, tertanggal 24 Januari 2022 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Telah membaca dan memperhatikan surat pencabutan gugatan perceraian yang disampaikan oleh Kuasa Penggugat tertanggal 19 Januari 2022;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 21 Januari 2022 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

Adapun alasan dan dasar-dasar atau dalil-dalil gugatan Wanprestasi beserta segala akibat Hukumnya *a quo* adalah sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat telah melakukan pembelian masing-masing 1 (satu) unit rumah dengan cara diangsur kepada Tergugat I selaku yang bertanggung jawab mengikatkan diri untuk menjual, memindahkan, dan mengalihkan objek jual beli Serta Tergugat II selaku Badan Hukum / Kantor Properti yang menjalankan proyek pembangunan Perumahan Pilar Residence II ;
2. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian sesuai dalam isi Pasal 1 Ayat 1 dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dimana Tergugat I sebagai Pihak Pertama dan Para Penggugat sebagai Pihak Kedua didalam masing-masing Perjanjian, dengan objek jual beli tanah beserta bangunan berdiri diatasnya yang terletak di Perumahan Pilar Residence II dahulu terletak di Kel. Sudiang Raya, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar. Sekarang terletak di Kel. Laikang, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar dengan harga yang telah disepakati dalam masing-masing Perjanjian ;

Halaman 4 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks



3. Bahwa ada beberapa Dokumen PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dibuat oleh Tergugat I secara berbeda dengan objek yang berbeda, nilai objek bangunan berbeda, yang ditandatangani oleh masing-masing Penggugat selaku Pihak Kedua dan Tergugat I selaku Pihak Pertama dan disaksikan oleh Ninuk Ekowati dan Dwi Aribowo ;
4. Bahwa dalam Pasal 2 Ayat 1 didalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Para Penggugat selaku Pihak Kedua bersedia dan sanggup untuk melunasi pembayaran DP (*Down Payment*), kepada Tergugat I selaku Pihak Pertama, dan Para Penggugat selaku Pihak Kedua menjamin tahapan angsuran akan dilaksanakan dengan baik sesudah hari dan tanggal perjanjian tersebut disepakati sesuai isi Pasal 2 Ayat 2 ;
5. Bahwa setelah Para Penggugat selaku Pihak Kedua dan Tergugat I selaku Pihak Pertama telah menandatangani masing-masing PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), Para Tergugat selaku Pihak Pertama berkewajiban menyelesaikan pembangunan rumah 1 (satu) lantai sesuai isi Pasal 8 Ayat 2 didalam PPJB yang terletak di Perumahan Pilar Residence II dahulu terletak di Kel. Sudiang Raya, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar. Sekarang terletak di Kel. Laikang, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar, apa bila Pembayaran Uang Muka atau *Down Payment* telah dilunasi sesuai Pasal 2 ayat 1 oleh Para Penggugat selaku Pihak kedua.
6. Bahwa pada kenyataannya dari pembangunan yang dilakukan Para Tergugat hanya ada satu bangunan yang berdiri sempurna di atas lokasi perumahan Pilar Residence II yaitu milik Penggugat VII, dimana rumah tersebut dibangun dan berdiri sempurna menggunakan dana pribadi milik Penggugat VII dan Tergugat I berjanji akan mengganti dana/uang milik Penggugat VII apa bila bangunan tersebut telah selesai tetapi pada kenyataannya Tergugat I tidak pernah mengganti dana tersebut sampai sekarang ;
7. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati antara Para Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Tergugat I sebagai Pihak Pertama, Para Penggugat telah melakukan kewajibannya, namun hal tersebut Para Penggugat merasa dirugikan dikarenakan Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam menyelesaikan pembangunan rumah yang terletak di Perumahan Pilar Residence II dahulu terletak di Kel. Sudiang Raya, Kec.

Halaman 5 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biringkanaya, Kota Makassar. Sekarang terletak di Kel. Laikang, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar hal tersebut menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat;

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut Para Penggugat merasa dirugikan secara materil dengan rincian sebagai berikut :

- **Penggugat I** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp. 265.500.000 (Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan No. PPJB : 060/PPJB WJ-I/2018 tanggal 4 Januari 2018 atas nama Sugianto dengan rincian yang telah dibayarkan :
 - Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp. 118.000.000 (Seratus Delapan Belas Juta Rupiah)
 - Pembayaran angsuran rumah sebesar Rp. 16.000.000 (Enam Belas Juta Rupiah)
 - Biaya Pembelian Bahan Bangunan yang dibebankan kepada Penggugat I sebesar Rp.2.131.000 (dua juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat I Sebesar Rp. 136.131.000 (Seratus Tiga Puluh Enam Juta Seratus Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah)

- **Penggugat II** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp. 295.000.000 (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) dengan No. PPJB : 089/PPJB WJ PR-XI/2018 tanggal 23 November 2018 atas nama Margareta dengan rincian yang telah dibayarkan :
 - Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp. 70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah)
 - Pembayaran angsuran rumah sebesar Rp. 25.250.000 (Dua Puluh Lima Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat II Sebesar Rp. 95.250.000 (Sembilan Puluh Lima Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

- **Penggugat III** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan No. PPJB : 074/PPJB WJ-

Halaman 6 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks

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

III/2018 tanggal 17 Maret 2018 atas nama Mu'Min, SP dengan rincian yang telah dibayarkan :

- Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)
- Pembayaran angsuran rumah sebesar Rp. 36.000.000 (Tiga Puluh Enam Juta Rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat III Sebesar Rp. 136.000.000 (Seratu Tiga Puluh Enam Juta Rupiah)

- **Penggugat IV** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp. 225.000.000 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dengan No. PPJB : 085/PPJB WJ-VIII/2018 tanggal 20 Agustus 2018 atas nama Aris dengan rincian yang telah dibayarkan:
 - Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah)
 - Pembayaran angsuran rumah sebesar Rp. 51.000.000 (Lima Puluh Satu Juta Rupiah)
 - Pembayaran DP *Down Payment* untuk penambahan pembangunan dapur sebesar Rp.5.000.000 (Lima Juta Rupiah)
 - Pembayaran Angsuran pembangunan dapur sebesar Rp. 8.500.000 (Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)
 - Adapun total kerugian yang telah dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat IV sebesar Rp. 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) dari total kerugian sebesar Rp.114.500.000 (Seratus Empat Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat IV sebesar Rp. 104.500.000 (Seratu Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

- **Penggugat V** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp. 270.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) dengan No. PPJB : 051/PPJB PR-VIII/2017 tanggal 18 agustus 2017 atas nama Tajmal Natsir dengan rincian yang telah dibayarkan :
 - Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah)

Halaman 7 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks

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

- Pembayaran Angsuran sebesar Rp. 71.300.000 (Tujuh Puluh Satu Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat V Sebesar Rp. 171.300.000 (Seratus Tujuh Puluh Satu Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah)

- **Penggugat VI** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp. 275.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dengan No. PPJB : 081/PPJB WJ PR-VIII/2018 tanggal 03 Agustus 2018 atas nama Yonatal dengan rincian yang telah dibayarkan :

- Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp. 70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah)
- Total kerugian Penggugat VI sebesar Rp. 70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah) dan telah dilakukan pengembalian dari Para Tergugat kepada Penggugat VI sebesar Rp.10.500.000 (Sepuluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat VI Sebesar Rp. 59.500.000 (Lima Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

- **Penggugat VII** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp. 328.000.000 (Tiga Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah) dengan No. PPJB : 057/PPJB WJ-XI/2017 tanggal 7 November 2017 atas nama Warni Sam dengan rincian yang telah dibayarkan :
 - Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp. 50.000.000 (Lima Juta Rupiah)
 - Pembayaran Angsuran sebanyak 28 kali sebesar Rp. 84.000.000 (Delapan Puluh Empat Juta Rupiah)
 - Biaya percepatan pembangunan yang dibayarkan Penggugat VII sebesar Rp.20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah)
 - Biaya bonus pembayaran sebesar Rp. 3.000.000 (Tiga Juta Rupiah)

Bahwa berdasarkan kesepakatan dengan Pihak Tergugat I, **Penggugat VII** melanjutkan sendiri pembangunan rumahnya dengan rincian sebagai berikut :

Halaman 8 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pembelian Bahan Bangunan, Alat-alat Listrik dan Pemasangan Listrik sebesar Rp. 54.783.500 (Lima Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Tiga Lima Ratus Rupiah)
- Biaya Upah Tukang sebesar Rp. 28.529.000 (Dua Puluh Delapan Juta Lima Ratus Dua Puluh Sembilan Ribu Rupiah)
- Biaya Pemasangan Kanopi dan Pagar sebesar Rp. 4.405.000 (Empat Juta Empat Ratus Lima Ribu Rupiah).

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat VII Sebesar Rp. 244.816.500 (Dua Ratus Empat puluh Empat Juta Delapan Ratus Enam Belas Ribu Lima Ratus Rupiah)

- **Penggugat VIII** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp.390.000.000 (Tiga Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) dengan No. PPJB : 078/PPJB WJ PR-VI/2018 tanggal 25 Juni 2018 atas nama Tamsul dengan rincian yang telah dibayarkan :
 - Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp.120.000.000 (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah)
 - Pembayaran Angsuran sebesar Rp.32.400.000 (Tiga Puluh Dua Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)
 - Biaya kelebihan Tanah 4.7 m² yang ditanggung Penggugat VIII sebesar Rp.23.000.000 (Dua Puluh Tiga Juta Rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat VII Sebesar Rp.175.400.000 (Seratu Tujuh Puluh Lima Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)

- **Penggugat IX** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp. 295.000.000 (Dua Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) atas nama Sri Wahyuni dengan rincian yang telah dibayarkan :
 - Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp. 85.000.000 (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah)
 - Pembayaran Angsuran sebesar Rp. 30.800.000 (Tiga Puluh Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah)

Halaman 9 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks



Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat IX Sebesar Rp. 115.800.000 (Seratus Lima Belas Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah)

- **Penggugat X** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp.320.000.000 (Tiga Ratus Dua Puluh Juta Rupiah) dengan No. PPJB : 055/PPJB WJ PR-VIII/2017 tanggal 6 Oktober 2017 atas nama Andi Marjuni dengan rincian yang telah dibayarkan :
 - Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp.120.000.000 (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah)
 - Pembayaran Angsuran sebesar Rp.72.000.000 (Tujuh Puluh Dua Ribu Rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat X Sebesar Rp.192.000.000 (Seratu Sembilan Puluh Dua Juta Rupiah)

- **Penggugat XI** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp.245.000.000 (Dua Ratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah) dengan No. PPJB : 095/PPJB WJ-IX/2019 Tanggal 10 September 2019 atas nama Asnani Abduh, S.Pd., dengan rincian yang telah dibayarkan :
 - Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp.75.000.000 (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)
 - Pembayaran angsuran rumah sebesar Rp. Rp.4.000.000 (Empat Juta Rupiah)
 - Pembayaran DP *Down Payment* cakar ayam sebesar Rp.5.000.000 (Lima Juta Rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat XI Sebesar Rp. 84.000.000 (Delapan Puluh Empat Juta Rupiah)

- **Penggugat XII** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp.345.000.000 (Tiga Ratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah) dengan No. PPJB : 093/PPJB WJ PR-IV/2019 tanggal 15 April 2019 atas nama Amiruddin HM dengan rincian yang telah dibayarkan :
 - Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp.128.000.000 (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah)

Halaman 10 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran angsuran rumah sebesar Rp.10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat XII Sebesar Rp.138.000.000 (Seratu Tiga Puluh Delapan Juta Rupiah)

- **Penggugat XIII** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp.285.000.000 (Dua Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah) dengan No. PPJB : 014/PPJB WJ-IV/2016 tanggal 5 April 2016 atas nama Fery Irmawati

A. Kadir dengan rincian yang telah dibayarkan :

- Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp.86.000.000 (Delapan Puluh Enam Juta Rupiah)
- Pembayaran angsuran rumah sebanyak 16 kali sebesar Rp.48.000.000 (Empat Puluh Delapan Juta Rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat XIII Sebesar Rp.134.000.000 (Seratus Tiga Puluh Empat Juta Rupiah)

- **Penggugat XIV** telah melakukan perjanjian dengan harga rumah yang telah disepakati didalam PPJB sebesar Rp.150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan No. PPJB : 065/PPJB WJ PR-I/2018 tanggal 31 Januari 2018 atas nama Fatimah dengan rincian yang telah dibayarkan:
 - Pembayaran DP *Down Payment* sebesar Rp.90.000.000 (Sembilan Puluh Juta Rupiah)
 - Pembayaran angsuran rumah sebanyak 13 kali sebesar Rp. 39.000.000 (Tiga Puluh Sembilan Juta Rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat XIV Sebesar Rp. 129.000.000 (Seratus Dua Puluh Sembilan Juta Rupiah)

Sehingga total seluruh kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.915.697.500,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Lima Belas Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah)

Halaman 11 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks



9. Bahwa berdasarkan pasal 8 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh masing-masing Para Penggugat selaku Pihak Kedua dengan Tergugat I selaku Pihak Pertama tertuang menyatakan Pembangunan rumah akan selesai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh masing-masing Para Penggugat dan Para Tergugat. Namun pada faktanya sampai batas waktu yang telah ditentukan hingga saat ini, Para Tergugat tidak memenuhi / atau pemenuhan prestasi kepada Para Penggugat baik sebagian maupun seluruhnya yang telah disepakati bersama;
10. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali memperingati Tergugat untuk memenuhi seluruh Perjanjian yang tertuang didalam PPJB baik secara lisan maupun Somasi pertama dengan nomor 015/LAWYIR/SMS/XI/2021 tanggal 23 November 2021 dan Somasi kedua dengan nomor 016/LAWYIR/SMS/XII/2021 tanggal 4 Desember 2021, agar hak-hak dari Para Penggugat segera terpenuhi ;
11. Bahwa Tergugat I sempat melakukan negosiasi kepada kami kuasa hukum Para Penggugat dalam hal ini terkait membahas soal perdamaian yang ditawarkan oleh Tergugat I tetapi hal tersebut kami anggap tidak memberikan kepastian terhadap Para Penggugat sebab sampai hari ini tidak ada tindakan yang konkrit solutif dari Tergugat I dan terkesan hanya mengulur waktu. Dengan demikian Para Penggugat telah menunjukan sikap beriktikad tidak baik terhadap suatu perikatan yang dibuat atas kesepakatan bersama ;
12. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak mengindahkan Teguran/ Peringatan Para Penggugat Sehingga telah jelas perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan wanprestasi / ingkar janji yang menyebabkan kerugian materil bagi Para Penggugat. Oleh karena itu sangat beralasan hukum agar Para Tergugat dihukum membayar ganti rugi kepada Para Penggugat;
13. Bahwa berdasarkan dari penjelasan dan uraian diatas, Para Tergugat telah memenuhi unsur suatu tindakan Wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata yang berbunyi: *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"*.

Halaman 12 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks



14. Bahwa perbuatan Para Tergugat telah jelas merupakan perbuatan Wanprestasi / Ingkar Janji yang menyebabkan kerugian materil terhadap Para Penggugat dengan total senilai Rp. 1.909.193.500,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Sembilan Juta Seratus Sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah) ;
15. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini tidak terjadi pengalihan maka kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan menanggapi perkara *a quo* melakukan sita jaminan terhadap seluruh harta kekayaan Para Tergugat dalam hal ini Fungsi jaminan secara yuridis adalah demi menciptakan kepastian hukum. untuk pembayaran atas kerugian Para Penggugat, berupa barang tidak bergerak yang jenis dan jumlahnya sebagai berikut :
 - a. Perumahan milik Para Tergugat Pilar Residence II dahulu terletak di Kel. Sudiang Raya, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar. Sekarang terletak di Kel. Laikang, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar (Objek Perkara)
 - b. Rumah Pribadi milik Tergugat I yang terletak Jl. Dusun Takkalasi Desa Temmappadduae Kec. Marusu Kota Maros.
16. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat mentaati dan melaksanakan isi Putusan yang telah berkekuatan Hukum tetap, maka patut dan beralasan jika Para Tergugat dibebankan biaya uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 200.000 (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan isi Putusan ini ;
17. Bahwa dikarenakan Gugatan ini diajukan dengan disertai Bukti-Bukti Otentik sesuai dengan Pasal 180 HIR segala Penetapan dan Putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan Putusan dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat ;

Berdasarkan alasan gugatan Para Penggugat diatas, Para Penggugat memohon agar kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa, mengadili dan memutuskan demi hukum sebagai berikut :

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Para Penggugat dan Tergugat ;
3. Menyatakan tindakan Para Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat yaitu :
 - **Penggugat I** senilai Rp. 136.131.000 (Seratus Tiga Puluh Enam Juta Seratus Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah);
 - **Penggugat II** senilai Rp. 95.250.000 (Sembilan Puluh Lima Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
 - **Penggugat III** senilai Rp. 136.000.000 (Seratus Tiga Puluh Enam Juta Rupiah);
 - **Penggugat IV** senilai Rp. 104.500.000 (Seratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
 - **Penggugat V** senilai Rp. 171.300.000 (Seratus Tujuh Puluh Satu Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah);
 - **Penggugat VI** senilai Rp. 59.500.000 (Lima Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
 - **Penggugat VII** senilai Rp. 244.816.500 (Dua Ratus Empat puluh Empat Juta Delapan Ratus Enam Belas Ribu Lima Ratus Rupiah);
 - **Penggugat VIII** senilai Rp.175.400.000 (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Empat Ratus Ribu Rupiah);
 - **Penggugat IX** senilai Rp. 115.800.000 (Seratus Lima Belas Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah)
 - **Penggugat X** senilai Rp.192.000.000 (Seratus Sembilan Puluh Dua Juta Rupiah);
 - **Penggugat XI** senilai Rp. 84.000.000 (Delapan Puluh Empat Juta Rupiah);
 - **Penggugat XII** senilai Rp.138.000.000 (Seratus Tiga Puluh Delapan Juta Rupiah);
 - **Penggugat XIII** senilai Rp.134.000.000 (Seratus Tiga Puluh Empat Juta Rupiah);
 - **Penggugat XIV** senilai Rp. 129.000.000 (Seratus Dua Puluh Sembilan Juta Rupiah);

dengan total keseluruhan sebesar **Rp. 1.915.697.500,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Lima Belas Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah);--**

Halaman 14 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks

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)



5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Concervatoir Beslag*) terhadap harta milik Para Tergugat berupa :
 - a. Perumahan milik Para Tergugat yang terletak di Pilar Residence II dahulu terletak di Kel. Sudiang Raya, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar. Sekarang terletak di Kel. Laikang, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar (Objek Perkara)
 - b. Rumah milik Tergugat I yang terletak Jl. Dusun Takkalasi Desa Temmappadduae, Kec. Marusu, Kota Maros.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan ;
7. Menyatakan secara Hukum Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Untuk Membayar Biaya Perkara Yang Timbul Dalam Perkara ini ;

Subsider :

Ex aequo et bono, apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Kuasa Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II, tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 20 April 2022, tanggal 12 Mei 2022 dan tanggal 03 Juni 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan penggugat yang ternyata isinya tetap dipertahankan oleh penggugat;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Kuasa Penggugat hadir dan mengajukan permohonan pencabutan gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks secara tertulis berdasarkan surat tertanggal 05 Juli 2022;

Menimbang, bahwa dalam surat permohonan tersebut Penggugat secara tertulis menyampaikan permohonan untuk mencabut gugatannya yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dengan register perkara nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks dengan alasan Tergugat I atas nama Rauf Ismail telah meninggal dunia:

Halaman 15 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan gugatan Penggugat tanpa paksaan dan atas kemauan penggugat sendiri serta permohonan Penggugat untuk mencabut surat gugatan tersebut dilakukan sebelum pihak tergugat menyampaikan jawabannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 271 Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV) dalam alinea I disebutkan bahwa penggugat dapat mencabut gugatannya selama tergugat belum menyampaikan jawaban atas gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Buku II Pedoman Tugas Dan Administrasi Pengadilan cetakan ke V Mahkamah Agung RI ditentukan mengenai pencabutan gugatan dapat dicabut sepihak jika perkara belum diperiksa ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Penggugat tersebut beralasan, tidak bertentangan dengan hukum dan bersesuaian dengan pasal 271 Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV) serta Buku II Pedoman Tugas Dan Administrasi Pengadilan cetakan ke V Mahkamah Agung RI Tahun 2004, maka menurut Majelis Hakim permohonan tersebut patutlah dikabulkan dan memerintahkan agar perkara tersebut dicoret dari register daftar perkara perdata pada Pengadilan Negeri Makassar serta biaya yang timbul dalam gugatan tersebut haruslah dibebankan kepada Penggugat sebagaimana dalam amar penetapan pencabutan perkara *a quo* ;

Memperhatikan pasal 271 RV serta peraturan – peraturan yang bersangkutan ;

M E N E T A P K A N

1. Mengabulkan Permohonan Penggugat untuk mencabut perkara perdata yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dengan register Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks;
2. Memerintahkan agar perkara ini dicoret dari Register Daftar Perkara Perdata gugatan pada Pengadilan Negeri Makassar;
3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.620.000.,(satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Halaman 16 dari 17 Penetapan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Selasa tanggal 05 Juli 2022, oleh Samsidar Nawawi SH.,MH.,sebagai Hakim Ketua, Doddy Hendrasakti SH.,dan Timotius Djemey, SH.,masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Syaharuddin Rahman SH.,Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Para Tergugat.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Doddy Hendrasakti S.H.,
S.H.,M.H.,**

Samsidar Nawawi

Timotius Djemey, S.H.,

Panitera Pengganti,

Syaharuddin Rahman S.H.,

Rincian Biaya :

▪ PNBP Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
▪ Biaya Proses	: Rp. 100.000,-
▪ PNBP Surat Kuasa	: Rp. 10.000,-
▪ Panggilan	: Rp. 1.430.000,-
▪ PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,-
▪ Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,-
▪ Biaya Materai	: Rp. 10.000,-+
Jumlah	Rp. 1.620.000,- (satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah)