



PUTUSAN
Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Sugiarto, berkedudukan di Jl. Sungai Limboto No. 17, Kel. Maradekaya, Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022 sebagai Penggugat I;
2. Margareta, berkedudukan di Jl. Vanken Wet Sokanggo, Distrik Mandobo, Distrik Mandobo, Kab. Boven Digoel, Papua dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022 sebagai Penggugat II;
3. Mu'min, Sp, berkedudukan di Jl. Inpres GG. Gloria 3 No. 30, Desa Sangatta Utara, Sangatta Utara, Kab. Kutai Timur, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022, sebagai Penggugat III;
4. Aris, berkedudukan di Jl. Bukit Permata Regency Blok B/47, Pai, Biringkanaya, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022, sebagai Penggugat IV;
5. Tajmal Natsir, berkedudukan di Jl. Kelapa, Kel. Lagaligo, Wara, Kota Palopo, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Juli 2022, sebagai Penggugat V;

Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Yonatal, berkedudukan di Perum. Korpri Blok F No. 105, Kelurahan Juata Kerikil, Tarakan Utara, Kota Tarakan, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022, sebagai Penggugat VI;
7. Warni Sam, berkedudukan di Jl. Pajjaiang Kom. Daya Indah Persuada No. 30, Paccerrakang, Biringkanaya, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022, sebagai Penggugat VII;
8. Tamsul, berkedudukan di Jl. Trans Papua Tanah Merah, Distrik Mandobo, Distrik Mandobo, Kab. Boven Digoel, Papua dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail., S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022 sebagai Penggugat VIII;
9. Sri Wahyuni, berkedudukan di Jl. TMP Kamp Sokanggo, Distrik Mandobo, Distrik Mandobo, Kab. Boven Digoel, Papua dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022 sebagai Penggugat IX;
10. Andi Marjuni, berkedudukan di Jl. Emy Salen No. 29, Tomba, Wolio, Kota Bau-bau, Sulawesi Tenggara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022 sebagai Penggugat X;
11. Asnani Abduh, S.Pd, berkedudukan di BTN. Asal Mula blok E9 No. 05, Tamalanrea Indah, Tamalanrea, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022 sebagai Penggugat XI;

Halaman 2 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Amiruddin Hm, berkedudukan di Jl. Damai No. 05, Tamalanrea Indah, Tamalanrea, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022 sebagai Penggugat XII;
13. Fery Irmawati A. Kadir, berkedudukan di Jl. ST Alauddin Komp. Pelikanen No. 18, Pa Baeng - Baeng, Tamalate, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022, sebagai Penggugat XIII;
14. Fatimah, berkedudukan di Jl. Mahmud, Kel. Fafanlap, Misol, Kab. Raja Ampat, Papua Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusman Ismail, S.H. beralamat di Jalan Topaz Raya Ruko Zamrud Blok B NO. 20, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2022, sebagai Penggugat XIV;

Lawan:

1. Sachraeni, bertempat tinggal di Dusun Takkalasi, Desa Temmappaduae, Kel. Temmappaduae, Marusu, Kab. Maros, Sulawesi Selatan, sebagai Tergugat I;
2. Hermawan, bertempat tinggal di Dusun Takkalasi, Desa Temmappaduae, Kel. Temmappaduae, Marusu, Kab. Maros, Sulawesi Selatan, sebagai Tergugat II;
3. Heriawan, bertempat tinggal di Dusun Takkalasi, Desa Temmappaduae, Kel. Temmappaduae, Marusu, Kab. Maros, Sulawesi Selatan, sebagai Tergugat III;
4. Nining Nurnanegsih, bertempat tinggal di Dusun Takkalasi, Desa Temmappaduae, Kel. Temmappaduae, Marusu, Kab. Maros, Sulawesi Selatan, sebagai Tergugat IV;
5. CV. Winners Jaya, bertempat tinggal di Jl. Ir. Sutami No. 2, Bulurokeng, Biringkanaya, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagai Turut Tergugat

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 3 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

1. Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 22 Agustus 2022 dalam Register Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Bahwa Para Penggugat telah melakukan transaksi jual beli masing-masing 1 (satu) unit rumah kepada Rauf Ismail selaku yang bertanggung jawab mengikatkan diri untuk menjual, memindahkan, dan mengalihkan objek Perumahan Pilar Residence II yang terletak di Kel. Sudiang Raya, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar. Sekarang terletak di Kel. Laikang, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar dan kemudian dituangkan kedalam suatu Perjanjian yang disebut PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli);

2. Bahwa berdasarkan transaksi jual beli yang telah dilakukan oleh Para Penggugat dengan Rauf Ismail sehingga menimbulkan Wanprestasi diantara kedua belah pihak, sehingga Para Penggugat melakukan Gugatan Wanprestasi kepada Rauf Ismail tertanggal 21 Januari 2022 selaku Tergugat I dan CV. Winners Jaya selaku Tergugat II didalam Gugatan yang telah terdaftar di kepaniteraan pada Pengadilan Negeri Makassar dengan register perkara No 26/Pdt.G/2022/PN. Mks (Gugatan Awal);

3. Bahwa berdasarkan Relas Panggilan Sidang No. W22.U4/1037/HK.02/VI2022 yang didelegasikan melalui Pengadilan Negeri Maros dimana Relas tersebut menjelaskan bahwa ***“Sachraeni (istri dari Rauf Ismail) yang mengatakan bahwa bapak Rauf Ismail (Tergugat I) telah meninggal dunia pada hari Juma't tanggal 10 Juni 2022, di Takkalasi. (terlampir) selanjutnya Risalah Pengadilan Sidang ini saya laksanakan melalui Kantor Desa Temmappaduae untuk diketahui”***, sehingga berdasarkan hal tersebut kedudukan saat ini dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV adalah ahli waris dari Alm. Rauf Ismail & Turut Tergugat merupakan Kantor Properti yang menjalankan Proyek Pembangunan Perumahan, maka hal tersebut piutang yang ditinggalkan Alm. Rauf Ismail secara Hukum teralih kepada ahli warisnya berdasarkan Pasal 833 KUHP yang menyatakan:

Halaman 4 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



“Para ahli waris, dengan sendirinya karena Hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal”

4. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2022, Tergugat I dan Tergugat II telah menghadiri Panggilan sidang untuk agenda Mediasi guna mewakili Rauf Ismail yang kedudukannya saat itu sebagai Tergugat I (Gugatan Awal), Ahli waris saat itu adalah Istri dan Anak Pertama yang datang ke Pengadilan untuk menjelaskan bahwa Rauf Ismail telah terserang penyakit sehingga tidak dapat menghadiri mediasi tersebut dan pada tanggal 10 Juni 2022 Rauf Ismail sebagai Tergugat I itu telah meninggal dunia, sehingga berdasarkan hal tersebut Para Penggugat dalam perkara No. 26/Pdt.G/2022/PN.Mks mencabut Gugatannya di muka persidangan pada tanggal 05 Juli 2022;

5. Bahwa kedudukan dari Para Tergugat saat ini ialah sebagai Ahli Waris dari Alm. Rauf Ismail yang berkewajiban untuk bertanggung jawab, dikarenakan Alm. Rauf Ismail sebelum meninggal dunia telah melakukan Wanprestasi terhadap Pejanjian Pengikatan Jual Beli kepada kami masing-masing Para Penggugat;

6. Bahwa berdasarkan isi Perjanjian Pasal 1 Ayat 1 dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dimana Alm. Rauf Ismail sebagai Pihak Pertama dan Para Penggugat sebagai Pihak Kedua didalam masing-masing Perjanjian, dengan objek jual beli tanah beserta bangunan berdiri di atasnya 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;

7. Bahwa ada beberapa Dokumen PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dibuat oleh Alm. Rauf Ismail secara berbeda dengan objek yang berbeda dan nilai objek bangunan berbeda, lalu ditandatangani oleh masing-masing Para Penggugat selaku Pihak Kedua dan Alm. Rauf Ismail selaku Pihak Pertama;

8. Bahwa dalam Pasal 2 Ayat 1 didalam masing-masing PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Para Penggugat selaku Pihak Kedua bersedia dan sanggup untuk melunasi pembayaran DP (*Down Payment*), kepada Alm. Rauf Ismail selaku Pihak Pertama, dan Para

Halaman 5 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Penggugat selaku Pihak Kedua menjamin tahapan angsuran akan dilaksanakan dengan baik sesudah hari dan tanggal perjanjian tersebut disepakati sesuai isi Pasal 2 Ayat 2;

9. Bahwa setelah Para Penggugat selaku Pihak Kedua dan Alm. Rauf Ismail selaku Pihak Pertama telah menandatangani masing-masing PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), Alm. Rauf Ismail selaku Pihak Pertama dan Turut Tergugat selaku Kantor Properti yang menjalankan Peroyek pembangunan perumahan tersebut 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 oleh Para Penggugat selaku Pihak Ke dua sesuai Pasal 2 ayat 1;

10. Bahwa pada kenyataannya dari pembangunan yang dilakukan Alm. Rauf Ismail dan Turut 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 sebagian dana pribadi milik Penggugat VII dan Alm. Rauf Ismail berjanji akan mengganti dana/uang milik Penggugat VII apa bila bangunan tersebut telah selesai tetapi pada kenyataannya Alm. Rauf Ismail tidak pernah mengganti dana tersebut sampai Alm. Rauf Ismail meninggal dunia;

11. Bahwa berdasarkan (PPJB) Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati antara Para Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Alm. Rauf Ismail sebagai Pihak Pertama, Para Penggugat telah melakukan kewajibannya, namun hal tersebut Para Penggugat merasa dirugikan dikarenakan Alm. Rauf Ismail dan Turut Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam menyelesaikan pembangunan rumah 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, berdasarkan hal tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat;

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

Halaman 6 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **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 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 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-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)

Halaman 7 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran angsuran rumah sebesar Rp. 36.000.000 (Tiga Puluh Enam Juta Rupiah)

Total kerugian yang harus dikembalikan 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 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)
- Pembayaran Angsuran sebesar Rp. 71.300.000 (Tujuh Puluh Satu Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah)

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

Halaman 8 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



- **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 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 :

- 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)

Halaman 9 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pemasangan Kanopi dan Pagar sebesar Rp. 4.405.000 (Empat Juta Empat Ratus Lima Ribu Rupiah).

Total kerugian yang harus dikembalikan 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 kepada Penggugat VII Sebesar Rp.175.400.000,- (Seratus 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)

Total kerugian yang harus dikembalikan 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-

Halaman 10 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/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

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

Total kerugian yang harus dikembalikan 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

Halaman 11 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 kepada Penggugat XIV Sebesar Rp.129.000.000,- (Seratus Dua Puluh Sembilan Juta Rupiah);

Sehingga total seluruh kerugian yang harus dikembalikan Para Tergugat selaku ahli waris dari Alm. Rauf Ismail 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);

13. Bahwa berdasarkan pasal 8 dalam (PPJB) Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh masing-masing Para Penggugat selaku Pihak Kedua dan Alm. Rauf Ismail selaku Pihak Pertama yang tertuang didalam PPJB menyatakan Pembangunan rumah akan selesai dalam jangka waktu yang telah disepakati oleh masing-masing Para Penggugat dan Alm. Rauf Ismail. Namun pada faktanya, sampai batas waktu yang telah ditentukan hingga saat ini, Alm. Rauf Ismail tidak memenuhi atau pemenuhan prestasi kepada Para Penggugat;

14. Bahwa sebelumnya Para Penggugat telah berulang kali memperingati Alm. Rauf Ismail dan Turut Tergugat untuk memenuhi

Halaman 12 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/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)



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;

15. Bahwa Alm. Rauf Ismail semasa hidupnya sempat melakukan negoisasi kepada Kuasa Hukum Para Penggugat dalam hal ini terkait membahas soal perdamaian yang ditawarkan oleh Alm. Rauf Ismail tetapi hal tersebut kami anggap tidak memberikan kepastian terhadap Para Penggugat sebab sampai Gugatan didaftar pada tanggal 21 Januari 2022 (Gugatan Awal) tidak ada tindakan yang konkrit solutif dari Alm. Rauf Ismail dan terkesan hanya mengulur waktu. Dengan demikian Alm. Rauf Ismail telah menunjukkan sikap tidak beriktikad baik terhadap suatu perikatan yang dibuat atas kesepakatan bersama;

16. Bahwa perbuatan Alm. Rauf Ismail yang tidak mengindahkan Teguran / Peringatan Para Penggugat Sehingga telah jelas perbuatan Alm. Rauf Ismail merupakan perbuatan wanprestasi / ingkar janji yang menyebabkan kerugian materil bagi Para Penggugat, oleh karena itu sangat beralasan Hukum agar Para Ahli Waris Alm. Rauf Ismail yaitu Tergugat I, II, III, IV dihukum membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat selaku yang bertanggung jawab atas semua piutang yang di tinggalkan Alm. Rauf Ismail;

17. Bahwa berdasarkan dari penjelasan dan uraian diatas, Alm. Rauf Ismail telah memenuhi unsur Wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara 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”

18. Bahwa tindakan Alm. Rauf Ismail telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat oleh karena itu kedudukan Para Tergugat harus bertanggung jawab atas perbuatan Alm. Rauf Ismail dalam hal ini Ahli Warisnya yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, & Tergugat IV, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 833 KUHP yang menyatakan :

Halaman 13 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



“para ahli waris, dengan sendirinya karena Hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal”

19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini tidak terjadi pengalihan maka kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan menangani 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 jenisnya 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 di Jl. Dusun Takkalasi Desa Temmappadduae, Kec. Marusu, Kota Maros;

20. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat mentaati dan melaksanakan isi Putusan yang telah berkekuatan Hukum tetap, maka patut dan beralasan jika Para Tergugat dan Turut Tergugat dibebankan biaya uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 200.000 (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan isi Putusan ini;

21. Bahwa dikarenakan Gugatan yang 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 dan Turut 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 Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV sebagai ahli waris yang berkewajiban menanggung piutang yang ditinggalkan Alm. Rauf Ismail;

Halaman 14 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan mengikat berdasarkan hukum PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Para Penggugat dan Alm. Rauf Ismail;
4. Menyatakan tindakan Alm. Rauf Ismail telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Para Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat dengan total sebesar **Rp. 1.915.697.500,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Lima Belas Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah)**;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Concervatoir Beslag*) terhadap harta milik Para Tergugat berupa tanah :
 - 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 di Jl. Dusun Takkalasi Desa Temmappadduae, Kec. Marusu, Kota Maros;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan;
8. Menyatakan secara Hukum Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Para Tergugat 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 Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 25 Agustus 2022, tanggal 19 September 2022, tanggal 7 Oktober 2022, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Halaman 15 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat di persidangan sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nik 7371110905830008, atas nama Sugianto, yang telah dikeluarkan oleh Catatan Sipil Kota Makassar tanggal 1 Oktober 2020, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.1 – 1;
2. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No.PPJB : 060/PPJB WJ-I/2018, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.1 – 2;
3. Foto copy Pembayaran secara tunai DP (down payment) satu unit rumah sebesar Rp 60.000.000,- Pembayaran sisa angsuran DP (down Payment) satu unit Rumah selama 15 bulan sebesar Rp 58.000.000,- sesuai dengan aslinya diberi tanda P.1 – 3;
4. Foto copy Pembayaran angsuran KPR Penggugat I selama 8 (delapan) bulan, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.1 – 4;
5. Foto copy Kwitansi Pembayaran belanja bahan bangunan yang di tanggung/dibebankan kepada Penggugat I, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.1 – 5;
6. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nik 9116016709740001, atas nama Margareta, yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil Kota Makassar tanggal 22 November 2022, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.2 – 1;
7. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No.PPJB : 089/PPJB WJ PR – XI/2018, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.2 – 2;
8. Foto copy Pembayaran DP (down payment) satu unit rumah sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), sesuai dengan aslinya diberi tanda P.2 – 3;
9. Foto copy Pembayaran Angsuran satu unit rumah selama 11 bulan sebesar Rp 25.250.000,- (dua puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), sesuai dengan aslinya diberi tanda P.2 – 4;
10. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nik 6408045807750003, atas nama Mu'min, Sp, yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.3 – 1;
11. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. PPJB : 074/PPJB WJ - III/2018, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.3 – 2;
12. Foto copy pembayaran DP (Down Payment) pembayaran satu unit rumah Rp. 100.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.3 – 3;
13. Foto copy Rincian pengembalian dana pembatalan rumah sebesar Rp. 136.000.000, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.3 – 4;

Halaman 16 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Aris, Nik 7371112510760009, yang telah dikeluarkan oleh Catatan Sipil Kota Makassar, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.4 – 1;
15. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. PPJB : 085/PPJB WJ - VIII/2018, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.4 – 2;
16. Foto copy pembayaran DP (Down Payment) satu unit rumah sebesar Rp. 50.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.4 – 3;
17. Foto copy pembayaran angsuran satu unit rumah selama 17 bulan sebesar Rp. 51.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.4 – 4;
18. Foto copy pembayaran DP (Down Payment) untuk penambahan dapur sebesar Rp. 5.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.4 – 5;
19. Foto copy pembayaran angsuran pembangunan dapur sebesar Rp. 8.500.000,- sesuai dengan aslinya diberi tanda P.4 – 6;
20. Foto copy Rincian pengembalian dana pembatalan rumah, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.4 – 7;
21. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Tajmal Natsir, Nik7317082804830001, yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil Kota Makassar, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.5 – 1;
22. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. PPJB : 51/PPJB PR -VIII/2017, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.5 – 2;
23. Foto copy pembayaran DP (down payment) satu unit rumah sebesar Rp. 100.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.5 – 3;
24. Foto copy pembayaran angsuran satu unit rumah selama 31 bulan sebesar Rp. 71.300.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.5 – 4;
25. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Yonatal, Nik 6473040812870002, yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil Kota Makassar, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.6 – 1;
26. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. PPJB : 081/PPJB WJ PR - VIII/2018, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.6 – 2;
27. Foto copy pembayaran DP (down payment) satu unit rumah sebesar Rp. 70.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.6 – 3;
28. Foto copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Alm. Rauf Ismail tertanggal 6 Oktober 2020, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.6 – 4;
29. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Warni Sam, Nik 7371015302850005, yang dikeluarkan oleh catatan sipil Kota Makassar, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.7 – 1;

Halaman 17 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



30. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. PPJB : 057/PPJB WJ - XI/2017, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.7 – 2;
31. Foto copy pembayaran DP (down payment) satu unit rumah sebesar Rp. 50.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.7 – 3;
32. Foto copy pembayaran angsuran satu unit rumah selama 28 kali sebesar Rp. 84.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.7 – 4;
33. Foto copy pembayaran percepatan pembangunan sebesar Rp. 20.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.7 – 5;
34. Foto copy pembayaran bonus sebesar Rp. 3.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.7 – 6;
35. Foto copy pembayaran pembelian bahan bangunan, alat-alat listrik dan pemasangan listrik yang ditanggung sendiri oleh Penggugat VII sebesar Rp. 54.783.500,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.7 – 7;
36. Foto copy kwitansi biaya pembayaran upah tukang dan biaya pemasangan kanopi yang dibebankan kepada Penggugat VII sebesar Rp. 28.529.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.7 – 8;
37. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Tamsul, Nik 9116013112760005, yang dikeluarkan oleh catatan sipil Kota Makassar, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.8 – 1;
38. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. PPJB : 078/PPJB WJ PR - VI/2018, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.8 – 2;
39. Foto copy pembayaran DP (down payment) satu unit rumah sebesar Rp. 120.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.8 – 3;
40. Foto copy pembayaran angsuran satu unit rumah selama 12 bulan sebesar Rp. 32.400.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.8 – 4;
41. Foto copy pembayaran kelebihan tanah sebesar Rp. 23.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.8 – 5;
42. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Sri Wahyuni Nik 9116014109840001, yang dikeluarkan oleh catatan Sipil Kota Makassar, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.9 – 1;
43. Foto copy pembayaran DP (down payment) satu unit rumah sebesar Rp. 85.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.9 – 2;
44. Foto copy pembayaran angsuran satu unit rumah selama 11 bulan sebesar Rp. 30.800.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.9 – 3;

Halaman 18 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



45. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Andi Marjuni, Nik 7405130606840003, yang dikeluarkan oleh catatan sipil Kota Makassar, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.10 – 1;
46. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. PPJB : 055/PPJB WJ PR - VIII/2017, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.10 – 2;
47. Foto copy pembayaran DP (Down Payment) satu unit rumah sebesar Rp. 120.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.10 – 3;
48. Foto copy pembayaran angsuran satu unit rumah selama 24 bulan sebesar Rp. 72.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.10 – 4
49. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Asnani Abduh, S.Pd, Nik 7371096309850002, yang telah dikeluarkan oleh Catatan Sipil Kota Makassar, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.11 – 1;
50. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. PPJB : 095/PPJB WJ-IX/2019, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.11 – 2;
51. Foto copy pembayaran DP (Down Payment) satu unit rumah sebesar Rp. 75.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.11 – 3;
52. Foto copy Pembayaran Angsuran rumah sebesar Rp. 4.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.11 – 4;
53. Foto copy Pembayaran DP Down Payment cakar ayam sebesar Rp.5.000.000 (Lima Juta Rupiah), sesuai dengan aslinya diberi tanda P.11 – 5;
54. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 27 April 2020, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.11 – 6;
55. Foto copy KTP Atas Nama Amiruddin Hm, Nik 73713060809870001, yang telah dikeluarkan oleh Catatan Sipil Kota Makassar, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.12 – 1;
56. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. PPJB : 093/PPJB WJ-IV/2019, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.12 – 2;
57. Foto copy pembayaran DP (Down Payment) satu unit rumah sebesar Rp. 128.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.12 – 3;
58. Foto copy pembayaran angsuran satu unit rumah selama 5 bulan sebesar Rp. 10.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.12 – 4;
59. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Fery Irmawati A. Kadir, Nik 7371106507860008, yang dikeluarkan oleh catatan sipil Kota Makassar, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.13 – 1;
60. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. PPJB : 014/PPJB WJ - IV/2016, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.13 – 2;

Halaman 19 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



61. Foto copy pembayaran DP (Down Payment) satu unit rumah sebesar Rp. 86.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.13 – 3;
62. Foto copy Pembayaran Angsuran 1 Unit Rumah sebesar Rp. Rp.48.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.13 – 4;
63. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Fatimah, Nik 7371075709850001, yang dikeluarkan oleh catatan Sipil Kota Makassar, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.14 – 1;
64. Foto copy PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. PPJB : 065/PPJB WJ PR-I/2018, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.14 – 2;
65. Foto copy Pembayaran DP Down Payment sebesar Rp. 90.000.000,-, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.14 – 3;
66. Foto copy Pembayaran Angsuran 1 Unit Rumah sebesar Rp. 14.000.000, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.14 – 4;
67. Foto copy Pembayaran Angsuran 1 Unit Rumah Sebesar Rp. 10.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.14 – 5;
68. Foto copy Pembayaran DP Tambahan Dapur sebesar Rp. 5.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.14 – 6a;
69. Foto copy Pembayaran Angsuran sebesar Rp. 4.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.14 – 6b;
70. Foto copy Pembayaran Angsuran sebesar Rp. 6.000.000,- , sesuai dengan aslinya diberi tanda P.14 – 7;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis tersebut di atas, Para Penggugat untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan, masing-masing yaitu:

Saksi 1 : **Kusrawati Kulman** di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui transaksi jual beli rumah antara Penggugat VII (Warni Sam) dengan Alm. Rauf Ismail ;
- Bahwa salah satu perumahan yang tertelak dikelurahan Laikang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nama perumahan tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak tahu, akan tetapi Penggugat VII melakukan pembayaran DP sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh 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) ;

Halaman 20 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



- Bahwa sudah menempati walaupun Penggugat VII membangun rumah tersebut menggunakan sebagian dana pribadinya dan Alm. Rauf Ismail berjanji akan mengganti dana uang milik Penggugat VII, apa bila bangunan tersebut telah selesai tetapi pada kenyataannya Alm. Rauf Ismail tidak pernah mengganti dana tersebut sampai Alm. Rauf Ismail meninggal dunia ;
- Bahwa biaya yang digunakan Penggugat VII melanjutkan sendiri pembangunan rumahnya sebesar Rp. 240 juta lebih ;
- Bahwa sejak tahun 2017 Penggugat VII melakukan pembayaran angsuran terhadap rumah tersebut ;
- Bahwa sejak tahun 2020 Penggugat VII menempati rumah tersebut ;
- Bahwa harga rumah yang disepakati antara Penggugat VII dengan Alm. Rauf Ismail sebesar Rp 328 juta ;

Saksi 2 : **Agus Budiman Amiruddin** di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi ketahui adalah ada rumah yang dibeli oleh Penggugat IX (Sri Wahyuni) tapi bangunan rumah tersebut belum jadi ;
- Bahwa selum ditempati ;
- Bahwa saksi pernah mengantar Penggugat IX (Sri Wahyuni) ke lokasi perumahan tersebut ;
- Bahwa salah satu perumahan yang tertelak dikelurahan Laikang, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar ;
- Bahwa karena Penggugat IX (Sri Wahyuni) meminta tolong kepada saksi karena pada waktu itu Penggugat IX (Sri Wahyuni) tidak ada yang mengantar kelokasi tersebut ;
- Bahwa Rumah itu belum dibangun ;
- Bahwa Saksi tidak tahu, akan tetapi saksi pernah diberi tahu oleh Penggugat IX bahwa pembayaran angsuran rumah tersebut Rp 2.800.000,- /perbulan ;
- Bahwa Penggugat IX (Sri Wahyuni) belum menempati rumah tersebut karena belum ada bangunan rumah di atas tanah tersebut ;

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

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

Halaman 21 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana yang diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan perkara ini, tidak sekalipun Tergugat hadir di persidangan dan tidak juga menyuruh wakilnya untuk datang meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan surat panggil tanggal 25 Agustus 2022, tanggal 19 September 2022, tanggal 7 Oktober 2022, sehingga menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 125 Ayat (1) HIR (Pasal 149 Ayat (1) RBg), yang mengatur bahwa:

Jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan *verstek*, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg (Pasal 125 Ayat (1) HIR) tersebut di atas, ada 3 (tiga) syarat diputuskannya suatu perkara dengan acara *verstek*, yaitu:

1. Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan patut;
2. Tergugat tidak menyuruh wakilnya untuk datang di persidangan;
3. Gugatan Penggugat tidak melawan hukum atau beralasan;

Menimbang, bahwa terhadap syarat poin 1 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan relas panggilan tanggal 29 Agustus 2022, tanggal 19 September 2022, dan tanggal 07 Oktober 2022 para Tergugat telah menerima panggilan secara sah yang disampaikan melalui Lurah untuk hadir di persidangan sebagaimana surat panggilan tersebut. Akan tetapi para Tergugat meskipun telah dipanggil dengan patut melalui Kantor Kelurahan setempat untuk hadir di persidangan, para Tergugat hingga batas waktu pemeriksaan persidangan sebagaimana yang ditentukan dalam surat panggilan tersebut para Tergugat tetap tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh waknya untuk hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Tergugat tidak berkeinginan untuk menghadiri persidangan perkara ini, dengan demikian syarat poin 1 telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa terhadap syarat poin 2 Majelis Hakim mempertimbangkan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan

Halaman 22 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa hingga persidangan perkara ini memasuki tahap pembacaan putusan para Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Para Tergugat tidak ada menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan mewakili kepentingan Para Tergugat,

dengan demikian syarat poin 2 telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa terhadap syarat poin 3 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan bukti P.1-2, P.2-2, P.3-2, P.4-2, P.5-2, P.6-2, P.7-2, P.8-2, P.9-2, P.10-2, P.11-2, P.12-2, P.13-2, P.14-2 Para Penggugat telah melakukan pengikatan jual beli dengan Rauf Ismail orang para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1-3, P.2-4, P.3-3, P.4-3, P.4-4, P.4-5, P.4-6, P.5-3, P.5-4, P.6-3, P.7-3, P.7-4, P.7-5, P.7-6, P.7-7, P.7-8, P.8-3, P.8-4, P.8-5, P.9-2, P.9-3, P.10-3, P.10-4, P.11-3, P.11-4, P.11-5, P.12-3, P.12-4, P.13-3, P.13-4, P.14-4, P.14-5, P.14-6, P.14-6 dan P.14-7 Rauf Ismail orang tua Para Tergugat telah menerima pembayaran atas pembelian rumah dan tanah di Perumahan Pilar Residence II yang terletak di Kel. Sudiang Raya, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar, sekarang terletak di Kel. Laikang, Kec. Biringkanaya, Kota Makassar;

Menimbang, bahwa berdasar bukti P.1-2, P.2-2, P.3-2, P.4-2, P.5-2, P.6-2, P.7-2, P.8-2, P.9-2, P.10-2, P.11-2, P.12-2, P.13-2, P.14-2 tidak ternyata bahwa perjanjian itu bertentangan dengan hukum, dengan demikian perjanjian tersebut memenuhi syarat berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga mengikat pihak Para Penggugat dan pihak Rauf Ismail orang tua para Tergugat I, II, dan III, dengan demikian syarat poin 3 telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi para Penggugat, Rauf Ismail orang tua para Tergugat hingga saat ini belum menyerahkan rumah dan tanah tersebut kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Rauf Ismail orang tua Para Tergugat I, II dan III telah meninggal dunia, maka kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat sebagai ahli waris dari Rauf Ismail berkewajiban untuk menanggung seluruh lewajian Rauf Ismail kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena Para Penggugat tidak mengajukan bukti surat atas kepemilikan obyek yang akan di sita tersebut, maka petitum angka 6 tersebut harus di tolak ;

Halaman 23 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan uang paksa (dwanyson) oleh karena tuntutan Para Penggugat tersebut adalah pembayaran sejumlah uang maka tuntutan uang paksa tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 oleh karena tidak memenuhi syarat berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek sebagian;

Menimbang, bahwa oleh gugatan Para Penggugat dikabulkan dengan verstek, maka kepada Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan para Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa para Tergugat setelah dipanggil dengan patut tidak hadir di persidangan;
2. Mengabulkan gugatan para Penggugat dengan verstek untuk sebagian;
3. Menyatakan sah dan mengikat berdasarkan hukum PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Para Penggugat dan Alm. Rauf Ismail;
4. Menyatakan Alm. Rauf Ismail telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Para Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat dengan total sebesar Rp. 1.915.697.500,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Lima Belas Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah);
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat Untuk Membayar Biaya perkara sebesar Rp2.830.000,- (dua juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Halaman 24 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar pada hari Kamis tanggal 22 Desember 2022 oleh kami, Herianto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Hj. Halidja Wally, S.H., M.H. dan Djainuddin Karanggusi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks tanggal 22 Agustus 2022, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 29 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Faisal Mustafa, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat tanpa dihadiri oleh Para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hj. Halidja Wally, S.H., M.H.

Herianto, S.H., M.H.

Djainuddin Karanggusi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Faisal Mustafa, S.H.

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

PNBP Pendaftaran	: Rp 30.000,- ;
Biaya Proses	: Rp 140.000,- ;
PNBP Surat Kuasa	: Rp 10.000,- ;
Panggilan	: Rp 1.560.000,- ;
PNBP Panggilan	: Rp 60.000,- ;
PS	: Rp 1.000.000,- ;
PNBP PS	: Rp 10.000,- ;
Materai	: Rp 10.000,- ;
Redaksi	: Rp 10.000,- ;
Jumlah	: Rp 2.830.000,- ;

(Dua juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah)

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)