MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA

Jalan Raya Arjuno No.16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id,mail@pn-surabayakota.go.id

PP. Alecco, ,SH

RELAS—PANGGILAN (Surat Tercatat.).

No.Perkara :981/Pdt.G/2025/PN.Sby.

Saya : **ANIK DWI WAHYUNINGSIH, S.Sos** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dalam perka ra Nomor :981/Pdt.G/2025/PN.Sby., memanggil ;

TELAH MEMANGGIL :

Nyonya Fahnur Hamidah

Dahulu beralamat di Jl.Pulo Wonokromo 256 E Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia).

Sebagai.....TERGUGAT VII;

Untuk mengikuti persidangan dalam perkara perdata No.: 981/Pdt.G/2025/PN.Sby dengan agenda persidangan yang akan dilaksanakan pada :

H A R I : Selasa
TANGGal : 23 September 2025
J A M : 09.00 WIB.
TEMPAT : Ruang Sidang Pengadilan Negeri Surabaya.
Jl.Raya Arjuna No.16-18 Surabaya.

Sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh:
Nama : SAMSUDI SUPARNO
Alamat :Jl.MH.Thamrin No.49 Surabaya. RT.003 RW.013 Kel.Dr.Sutomo Kec.Tegalsari ---- Surabaya.
Selanjutnya disebut sebagai.....PENGGUGAT;.

Melawan

Nama : Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH.
Alamat : Jl. Bronggalan II A No.1 RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari ---- Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam -- maupun diluar wilayah Republik Indonesia).
Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT ;

Surabaya, 9 September 2025
Jurusita Pengganti,

Anik Dwi Wahyuningsih,S.sos
NIP.: 197310101993032002

CATATAN :
Pemanggilan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan - Mahkamah Agung No.1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, Bahwa untuk informasi lebih lanjut mengenai persidangan dapat --- menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.

E-COURT

KANTOR ADVOKAT ANDRO & PARTNER'S

Jl. Jawa No.47 (Lt.2) Surabaya. Hp: 081 803 062 206
Email: androadvokat@gmail.com

Nomor 981 /Pdt.G/2025/PN.Sby
Tanggal 29-09-2025

Kepada yang terhormat,

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jalan Raya Arjuna,

Surabaya

PERIHAL : Gugatan atas dasar Wanprestasi.

Menyampaikan dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini ;

1. Nama : Drs. Vinsensius Andro Tunggal, S.H., M.M
   Tempat/Tanggal lahir : Ende, 02-09-1960
   Jenis Kelamin : Laki-laki
   Agama : Katholik
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Jl. Jawa no.47 (Lt.2), Surabaya
   Pekerjaan : Advokat
   Status kawin : Kawin
   Pendidikan : Stara satu Hukum
   NIA : 18.01112
   Tanggal mulai berlakunya KTPA : 01 Januari 2025
   Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

Advokat pada kantor advokat **ANDRO & PARTNER'S** yang beralamat di jalan Jawa No 47 (lt.2) Surabaya, berdasarkan : **surat kuasa khusus** tertanggal 12 Januari 2025 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor 1452/HK/IV/2025 tanggal 8-04-2025, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili pemberi kuasa yakni:

Nama : Samsudi Suparno.
Tempat/Tanggal lahir : Surabaya, 25-10-1948.
Umur : 76 tahun.
Jenis Kelamin : Laki-laki.
Agama : Kristen.
Warga Negara : WNI.
Alamat : Jl. MH Thamrin 49, Surabaya, RT003, RW 013, Kel. Dr.Sutomo,

Kec.Tegalsari, kota Surabaya.

Pekerjaan : Wiraswasta.

Status Perkawinan : Kawin

Dengan ini PENGGUGAT mengajukan gugatan atas dasar Wanprestasi terhadap :

1. Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT I;
2. Saiyid Suhada Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 2;
3. Al Kautsar, Laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 3;
4. Al Azhar, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 4;
5. Al Hudri Kahfi, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 5;
6. Al Muswan Achmad disebut juga Al Mustawan Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 6;
7. Nyonya Fahnur Hamidah, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Pulo Wonokromo 256 E, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 7;
8. Nur Ridjrijah Wahyuni, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Sidotopo wetan I-L nomor 44, RT 1, RW 1, Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Kenjeran, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 8;

Tergugat 1 sampai dengan tergugat 8 untuk selanjutnya disebut.....PARA TERGUGAT.

9. WACHID HASYIM, S.H., Notaris & PPAT, saat ini telah pensiun, Notaris pemegang protokoler Rizky Ayu Nataria El Chidtian, S.H.,M.Kn., berkantor di Kompleks Andika Plaza B-4, jl. Simpang dukuh 38-40, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 1;

10. Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I, beralamat di jl. Taman Puspa Raya No.10 Blok D, Sambikerep, Kec. Sambikerep, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 2;

Adapun gugatan Wan prestasi ini didasarkan pada duduk perkara sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 19 Maret 1996 PENGGUGAT telah membeli dari para tergugat berdasarkan Akta yang dibuat di hadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya (Turut Tergugat 1):
   a. Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Desa/lingkungan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, dengan batas-batas sebagai berikut :
      - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara;
      - Sebelah Selatan berbatas dengan JL. Pulo wonokromo ;
      - Sebelah Timur berbatas dengan tanah hak;
      - Sebelah Barat berbatas dengan tanah hak;

      - Berdasarkan surat keterangan Lurah Wonokromo dan SPPT PBB NOP. 35.78.070.002.001.0112.0 tanggal 11 mei 2023 no. 470/313/436.9.31.6/2023 objek hak atas tanah masuk wilayah ***Kelurahan*** Wonokromo dan telah didaftar dan terdaftar di Kantor pertanahan kota Surabaya 1.
      - Surat Ukur 01680/wonokromo/2023 tanggal 19-06-2023, (semula Gambar situasi no.15 tanggal 4-11-1974).
      - Sertifikat hak Milik no. 3980 (semula Sertifikat Hak Milik no. 166); (Bukti P – 1)

2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas sebagaimana bukti kuitansi tanggal 19 Maret 1996.; (Bukti P -2)

3. Bahwa Sertifikat telah diserahkan dan berada ditangan Penggugat; (Bukti P – 3)

4. Bahwa berdasarkan akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan :
   " Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

5. Bahwa pemegang Hak : ACHMAD HAMID telah meninggal sebagaimana termaktud dalam Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA.SBY tanggal 07 Maret 1996;

6. Para tergugat melakukan pengikatan jual beli dengan penggugat di hadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT, di Surabaya berdasarkan Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA. SBY tanggal 07 Maret 1996;
   (bukti P. 4)

7. Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli sebagaimana akta Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT di Surabaya, Penggugat menerima sertifikat atas objek jual beli tersebut serta terhitung sejak saat ditandatangani Perjanjian Pengikatan jual beli lokasi *a quo* dikuasai oleh Penggugat dan dikarenakan pada saat itu Penggugat masih membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka proses pengurusan balik nama ke atas nama Penggugat belum dilaksanakan oleh penggugat dan dikarenakan kesibukan dari penggugat maka proses peralihan nama/balik nama atas sertifikat yang telah dibeli penggugat terlewatkan;

8. Bahwa dikarenakan lokasi telah dikuasai oleh Penggugat dan pada saat itu penggugat belum ada kepentingan yang mendesak serta membutuhkan biaya yang cukup besar untuk memperbaiki/renovasi agar dapat dipergunakan sebagai tempat untuk melakukan kegiatan, dan pada saat yang bersamaan Penggugat membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka lokasi tersebut untuk sementara didiamkan/kosong;

9. Bahwa setelah lokasi /objek tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat, setiap tahun Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan saat ini;

10. Bahwa jual beli antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, telah memenuhi unsur - unsur dalam Pasal 1457 KUHPerdata:
" Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."
Pasal ini mengandung pengertian, dalam jual beli terkandung kewajiban timbal balik para pihak yang terlibat jual beli, dalam hal ini penjual berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain yaitu pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati;

11. Bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata para pihak telah memenuhi unsur - unsur jual beli, Para Tergugat sebagai penjual telah menyerahkan suatu hak atas tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya yaitu sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, ***Desa/lingkungan*** Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, beserta sertifikatnya sebagai bukti kepemilikan (Objek *a quo*) kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikat baik telah membayar lunas harga pembelian sesuai kesepakatan bersama hak atas tanah beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (Objek *a quo*) kepada para Tergugat;

12. Bahwa jual beli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata dimana PENGGUGAT bersama Para Tergugat telah sepakat untuk

melaksanakan jual beli terhadap hak atas dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut beserta harganya, dan jual beli yang dilangsungkan antara para tergugat dan Penggugat adalah pihak yang cakap bertindak secara hukum dan objek perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dan Para Tergugat adalah Hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (*objek a quo*) dan maksud atau kausa dari perjanjian jual beli tersebut adalah pihak Tergugat selaku penjual bermaksud menjual hak atas tanah kepunyaannya dan menerima pembayaran atas harga tanah yang dijualnya, sedangkan pihak PENGGUGAT selaku pembeli bermaksud membeli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya milik Tergugat (*Objek a quo*) dengan membayar harganya kepada penjual (para Tergugat), dengan demikian kausa dalam perjanjian tersebut adalah Kausa yang diperbolehkan oleh Undang-Undang.

Dengan demikian mohon kiranya majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa jual beli antara PENGGUGAT dan para Tergugat adalah Jual beli yang dibuat secara sah menurut Hukum;

13. Bahwa pada tahun 2023 Penggugat berniat menjual lokasi *a quo*, kemudian ada yang beminat yaitu Bapak Soni karena lokasi rumah bapak Soni dekat Lokasi (objek *a quo*) milik penggugat sehingga pada akhirnya terjadi kesepakatan harga antara Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli.

    Berdasarkan kesepakatan harga yang telah disepakati tersebut maka Penggugat meminta untuk pelaksanaan jual beli di hadapan notaris yang menjadi pilihan dari Penggugat akan tetapi calon pembeli mengajukan notaris lain untuk pelaksanaan jual beli, disetujui Penggugat;

14. Bahwa sesuai dengan kesepakatan harga dan waktu yang telah disepakati, kurang lebih pada bulan Juni 2023 Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli hadir dihadapan notaris pilihan calon Pembeli untuk melaksanakan pengikatan jual beli dan Penggugat sebagai penjual menyerahkan asli sertifikat ke notaris kemudian notaris menyampaikan harus dilakukan proses balik nama terlebih dahulu ke atas nama Penggugat, setelah proses peralihan nama ke atas nama Penggugat terlaksana, baru dapat dilaksanakan proses jual beli antara Penggugat dan calon pembeli yaitu bapak Soni.

    Sesuai syarat dari notaris, Penggugat setuju dilakukan pengurusan proses balik nama (Peralihan nama) ke atas nama Penggugat, setelah peralihan nama ke Penggugat selesai, baru diadakan pengikatan jual beli antara Penggugat dan calon pembeli bapak Soni.

    karenanya pada saat itu tidak ada transaksi apapun antara Penggugat dan Calon pembeli;

15. Bahwa untuk pengurusan peralihan nama ke atas nama Penggugat, notaris membutuhkan data identitas diri Penjual terdahulu (Para Tergugat), sebagaimana yang diatur dalam :

    PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH

NOMOR 24 TAHUN 1997 **TENTANG PENDAFTARAN TANAH Bagian Ketiga Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak, Pasal 103 ayat (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:**
d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

16. Bahwa setelah dicari diarsip Penggugat ternyata tidak ada data diri penjual terdahulu (Para tergugat) dan Penggugat tidak menemukan keberadaan Para tergugat, maka hal ini juga telah disampaikan ke Notaris dan diusahakan untuk di urus proses balik nama ke atas nama Penggugat.
    Penggugat menunggu cukup lama kurang lebih 1 tahun (tahun 2024) tanpa ada suatu kepastian dari pihak notaris/PPAT yang mengurus proses ini, maka Penggugat menarik kembali sertifikat, Akta Perjanjian jual beli dan semua data yang telah diserahkan ke notaris.
    Penarikan Kembali tersebut juga turut diketahui dan ditandatangai oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi; (bukti P – 5)
    Setelah menarik kembali sertifikat tersebut kurang lebih 1 bulan kemudian (kurang lebih bulan juni – juli 2024), penggugat meninjau lokasi milik penggugat.
    Penggugat terkejut karena lokasi milik Penggugat telah dipasang pintu permanen dan digembok sehingga Penggugat tidak dapat masuk ke lokasi milik Penggugat.
    Dari informasi penduduk sekitar Penggugat mendapat informasi lokasi milik Penggugat dipergunakan oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi sebagai tempat untuk parkir mobil dan pada saat itu Penggugat melihat ada beberapa mobil yang diparkir di dalam lokasi milik penggugat.
    Penggugat menelpon calon pembeli yang tidak jadi transaksi yaitu bapak Soni menanyakan kebenaran informasi yang diperoleh Penggugat dan di -ya-kan oleh bapak Soni bahwa dia yang mempergunakan, memakai, menguasai lokasi *a quo*. Karenanya Penggugat secara baik-baik menegur calon pembeli karena Penggugat tidak pernah memberikan ijin kepada calon pembeli untuk masuk atau melalkukan tindakan apapun atas lokasi milik penggugat, dalil dari calon pembeli telah menanyakan kepada notaris dan diperbolehkan oleh notaris/PPAT sehingga bapak Soni mempergunakan, memakai, menguasai dan mendirikan bangunan di lokasi milik Penggugat.
    Bapak Soni (yaitu calon pembeli yang tidak jadi) menyerahkan kunci gembok kepada penggugat;

17. Bahwa dikarenakan data identitas diri para tergugat tidak ada, bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, PENGGUGAT tidak dapat melakukan proses peralihan nama / balik nama atas objek *a quo* ke atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional surabaya 1 yang juga menjadi penyebab Penggugat tidak dapat menjual lokasi *a quo* sehingga penggugat mengalami kerugian secara materi dan juga secara moril ;

18. Bahwa sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan : ***" Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya***

yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

19. Bahwa kesepakatan tersebut tidak dipenuhi para tergugat bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses pengurusan balik nama (Peralihan nama)ke atas nama Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan hal tersebut para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT dengan cara *para* ***tergugat sama sekali tidak memenuhi perikatan untuk berbuat sesuatu, membantu ataupun hal-hal lain yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama yaitu, tidak menyerahkan bukti identitas diri dan lain-lain identitas diri yang dibutuhkan untuk proses peralihan nama di sertifikat*** sebagai salah satu syarat peralihan nama (Balik nama) di sertifikat di instansi turut Tergugat 2.
Dengan Demikkian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut adalah perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

21. Bahwa dengan terjadinya wanprestasi para tergugat maka PENGGUGAT mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya, sebagaimana diatur dalam pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :
" Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga";

22. Bahwa dengan adanya perbuatan Wanprestasi para tergugat terhadap PENGGUGAT merupakan perbuatan yang merugikan para PENGGUGAT, karena sampai dengan saat gugatan ini diajukan, PENGGUGAT tidak bisa melakukan peralihan nama atas sertifikat tersebut sehingga sertifikat atas objek *a quo* masih tertulis atas nama ACHMAD HAMID (Pewaris para tergugat), padahal hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya telah diperoleh PENGGUGAT dengan itikad baik yaitu membayar lunas harga yang telah disepakati bersama dengan para tergugat dan sertifikat hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut berada dalam penguasaan PENGGUGAT.
Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa para PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

23. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 1 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 1 adalah pihak yang bertindak sebagai pejabat publik yang sah sebagai pembuat akta Pengikatan jual beli tanggal 19 Maret 1996 nomor 41 dan yang mengetahui proses jual beli, sehingga dengan demikian cukup beralasan turut tergugat 1 dijadikan pihak dalam gugatan PENGGUGAT;

24. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 2 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 2 sebagai Instansi Pemerintah berdasarkan pasal 19 Undang-Undang no.5 tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) **mempunyai kewajiban melakukan pendaftaran tanah.**

Disamping itu PENGGUGAT sebagai pemegang hak yang sah dan beritikad baik mempunyai kewajiban mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya berdasarkan UUPA nomor 5 tahun 1960 pasal 20 (2) yang menyatakan : ***(2) " Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain "*** . dan ***Pasal 23 (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.***

Pasal 19 (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

dalam hal ini mengandung pengertian penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan nama (balik nama) dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang baru dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID,terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya menjadi ke-atas nama **SAMSUDI SUPARNO;**

25. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 24 tahun thn. 1997 Tentang Pendaftaran tanah, pasal 11 menyatakan *" Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah"* , pasal 12 (2) *" Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi (a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan (b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;*

Pasal 55 menyatakan : (1) *" Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya;* (2) *" pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;*

26. Bahwa gugatan PENGGUGAT berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan pasal 180 HIR PENGGUGAT mohon agar gugatan PENGGUGAT dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, peninjauan Kembali maupun perlawanan;

Berdasarkan duduk perkara yang tersebut diatas, maka mohon kiranya Ketua pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan pengikatan jual beli no. 41 tanggal tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya setempat dikenal dengan jalan Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya, yang dilakukan antara PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah Jual beli yang sah menurut hukum antara PENGGUGAT dengan Para Tergugat;

3. Menyatakan para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

4. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

5. Memerintahkan kepada turut tergugat 2 untuk melakukan peralihan nama (Balik nama) atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID ke-atas nama SAMSUDI SUPARNO;

6. Memerintahkan kepada siapapun juga yang tanpa ijin dari Penggugat berada dilokasi *a quo*, memakai, mendirikan bangunan untuk mengosongkan lokasi *a quo* tanpa ganti rugi apapun juga apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.

7. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara kepada para tergugat;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Demikian gugatan ini PENGGUGAT sampaikan kehadapan Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memerikasa perkara ini, seraya mengharapkan kearifan dan keadilan atasnya, untuk itu dihaturkan terima kasih.

Surabaya, 22 Agustus 2025

Hormat Kami,

(Drs. Vinsensius Angro Tunggal, S.H., M.M.)

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA

Jalan Raya Arjuno No.16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id,mail@pn-surabayakota.go.id

PP: Merico, SH

RELAS—PANGGILAN (Surat Tercatat.).

No.Perkara :981/Pdt.G/2025/PN.Sby.

Saya : **ANIK DWI WAHYUNINGSIH, S.Sos** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dalam perka ra Nomor :981/Pdt.G/2025/PN.Sby., memanggil ;

TELAH MEMANGGIL :

NUR RIDJRIJAH WAHYUNI

Dahulu beralamat di Jl.Sidotopo Wetan I-L No.44 RT.1 RW.1 Kel.Sidotopo Kec.Kenjeran ---- Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar --- wilayah Republik Indonesia).

Sebagai.....TERGUGAT VIII;

Untuk mengikuti persidangan dalam perkara perdata No.: 981/Pdt.G/2025/PN.Sby dengan agenda persidangan yang akan dilaksanakan pada :

H A R I : Selasa
TANGGal : 23 September 2025
J A M : 09.00 WIB.
TEMPAT : Ruang Sidang Pengadilan Negeri Surabaya.
Jl.Raya Arjuna No.16-18 Surabaya.

Sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh:
Nama : SAMSUDI SUPARNO
Alamat :Jl.MH.Thamrin No.49 Surabaya. RT.003 RW.013 Kel.Dr.Sutomo Kec.Tegalsari ---- Surabaya.
Selanjutnya disebut sebagai.....PENGGUGAT;.

Melawan

Nama : Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH.
Alamat : Jl. Bronggalan II A No.1 RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari ---- Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam -- maupun diluar wilayah Republik Indonesia).
Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT ;

Surabaya, 9 September 2025
Jurusita Pengganti,

Anik Dwi Wahyuningsih,S.sos
NIP.: 197310101993032002

CATATAN :
Pemanggilan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan - Mahkamah Agung No.1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, Bahwa untuk informasi lebih lanjut mengenai persidangan dapat --- menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.

E-COURT

KANTOR ADVOKAT ANDRO & PARTNER'S
Jl. Jawa No.47 (Lt.2) Surabaya. Tlp: 081 803 062 206
Email: androtadvokat@gmail.com

Nomor 981 /Pdt.G/2025/PN.Sby
Tanggal 2 9 2025

Kepada yang terhormat,

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jalan Raya Arjuna,

Surabaya

PERIHAL : Gugatan atas dasar Wanprestasi.

Menyampaikan dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini ;

1. Nama : Drs. Vinsensius Andro Tunggal, S.H., M.M
   Tempat/Tanggal lahir : Ende, 02-09-1960
   Jenis Kelamin : Laki-laki
   Agama : Katholik
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Jl. Jawa no.47 (Lt.2), Surabaya
   Pekerjaan : Advokat
   Status kawin : Kawin
   Pendidikan : Stara satu Hukum
   NIA : 18.01112
   Tanggal mulai berlakunya KTPA : 01 Januari 2025
   Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

Advokat pada kantor advokat **ANDRO & PARTNER'S** yang beralamat di jalan Jawa No 47 (lt.2) Surabaya, berdasarkan : **surat kuasa khusus** tertanggal 12 Januari 2025 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor 1452/HK/IV/2025 tanggal 8-04-2025, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili pemberi kuasa yakni:

Nama : Samsudi Suparno.
Tempat/Tanggal lahir : Surabaya, 25-10-1948.
Umur : 76 tahun.
Jenis Kelamin : Laki-laki.
Agama : Kristen.
Warga Negara : WNI.
Alamat : Jl. MH Thamrin 49, Surabaya, RT003, RW 013, Kel. Dr.Sutomo,

Kec.Tegalsari, kota Surabaya.

Pekerjaan : Wiraswasta.

Status Perkawinan : Kawin

Dengan ini PENGGUGAT mengajukan gugatan atas dasar Wanprestasi terhadap :

1. Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT I;
2. Salyid Suhada Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 2;
3. Al Kautsar, Laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 3;
4. Al Azhar, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 4;
5. Al Hudri Kahfi, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 5;
6. Al Muswan Achmad disebut juga Al Mustawan Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 6;
7. Nyonya Fahnur Hamidah, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Pulo Wonokromo 256 E, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 7;
8. Nur Ridjrijah Wahyuni, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Sidotopo wetan I-L nomor 44, RT 1, RW 1, Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Kenjeran, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 8;

Tergugat 1 sampai dengan tergugat 8 untuk selanjutnya disebut.....PARA TERGUGAT.

9. WACHID HASYIM, S.H., Notaris & PPAT, saat ini telah pensiun, Notaris pemegang protokoler Rizky Ayu Nataria El Chidtian, S.H.,M.Kn., berkantor di Kompleks Andika Plaza B-4, jl. Simpang dukuh 38-40, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 1;

10. Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I, beralamat di jl. Taman Puspa Raya No.10 Blok D, Sambikerep, Kec. Sambikerep, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 2;

Adapun gugatan Wan prestasi ini didasarkan pada duduk perkara sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 19 Maret 1996 PENGGUGAT telah membeli dari para tergugat berdasarkan Akta yang dibuat di hadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya (Turut Tergugat 1):
   a. Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Desa/lingkungan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, dengan batas-batas sebagai berikut :
      - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara;
      - Sebelah Selatan berbatas dengan JL. Pulo wonokromo ;
      - Sebelah Timur berbatas dengan tanah hak;
      - Sebelah Barat berbatas dengan tanah hak;

      - Berdasarkan surat keterangan Lurah Wonokromo dan SPPT PBB NOP. 35.78.070.002.001.0112.0 tanggal 11 mei 2023 no. 470/313/436.9.31.6/2023 objek hak atas tanah masuk wilayah ***Kelurahan*** Wonokromo dan telah didaftar dan terdaftar di Kantor pertanahan kota Surabaya 1.
      - Surat Ukur 01680/wonokromo/2023 tanggal 19-06-2023, (semula Gambar situasi no.15 tanggal 4-11-1974).
      - Sertifikat hak Milik no. 3980 (semula Sertifikat Hak Milik no. 166); (Bukti P – 1)

2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas sebagaimana bukti kultansi tanggal 19 Maret 1996.; (Bukti P -2)

3. Bahwa Sertifikat telah diserahkan dan berada ditangan Penggugat; (Bukti P – 3)

4. Bahwa berdasarkan akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan :
   " Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

5. Bahwa pemegang Hak : ACHMAD HAMID telah meninggal sebagaimana termaktud dalam Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA.SBY tanggal 07 Maret 1996;

6. Para tergugat melakukan pengikatan jual beli dengan penggugat di hadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT, di Surabaya berdasarkan Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA. SBY tanggal 07 Maret 1996;
   (bukti P. 4)

7. Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli sebagaimana akta Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT di Surabaya, Penggugat menerima sertifikat atas objek jual beli tersebut serta terhitung sejak saat ditandatangani Perjanjian Pengikatan jual beli lokasi *a quo* dikuasai oleh Penggugat dan dikarenakan pada saat itu Penggugat masih membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka proses pengurusan balik nama ke atas nama Penggugat belum dilaksanakan oleh penggugat dan dikarenakan kesibukan dari penggugat maka proses peralihan nama/balik nama atas sertifikat yang telah dibeli penggugat terlewatkan;

8. Bahwa dikarenakan lokasi telah dikuasai oleh Penggugat dan pada saat itu penggugat belum ada kepentingan yang mendesak serta membutuhkan biaya yang cukup besar untuk memperbaiki/renovasi agar dapat dipergunakan sebagai tempat untuk melakukan kegiatan, dan pada saat yang bersamaan Penggugat membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka lokasi tersebut untuk sementara didiamkan/kosong;

9. Bahwa setelah lokasi /objek tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat, setiap tahun Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan saat ini;

10. Bahwa jual beli antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, telah memenuhi unsur - unsur dalam Pasal 1457 KUHPerdata:
" Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."
Pasal ini mengandung pengertian, dalam jual beli terkandung kewajiban timbal balik para pihak yang terlibat jual beli, dalam hal ini penjual berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain yaitu pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati;

11. Bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata para pihak telah memenuhi unsur - unsur jual beli, Para Tergugat sebagai penjual telah menyerahkan suatu hak atas tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya yaitu sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, ***Desa/lingkungan*** Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, beserta sertifikatnya sebagai bukti kepemilikan (Objek *a quo*) kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikat baik telah membayar lunas harga pembelian sesuai kesepakatan bersama hak atas tanah beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (Objek *a quo*) kepada para Tergugat;

12. Bahwa jual beli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata dimana PENGGUGAT bersama Para Tergugat telah sepakat untuk

melaksanakan jual beli terhadap hak atas dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut beserta harganya, dan jual beli yang dilangsungkan antara para tergugat dan Penggugat adalah pihak yang cakap bertindak secara hukum dan objek perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dan Para Tergugat adalah Hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (*objek a quo*) dan maksud atau kausa dari perjanjian jual beli tersebut adalah pihak Tergugat selaku penjual bermaksud menjual hak atas tanah kepunyaannya dan menerima pembayaran atas harga tanah yang dijualnya, sedangkan pihak PENGGUGAT selaku pembeli bermaksud membeli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya milik Tergugat (*Objek a quo*) dengan membayar harganya kepada penjual (para Tergugat), dengan demikian kausa dalam perjanjian tersebut adalah Kausa yang diperbolehkan oleh Undang-Undang.
Dengan demikian mohon kiranya majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa jual beli antara PENGGUGAT dan para Tergugat adalah Jual beli yang dibuat secara sah menurut Hukum;

13. Bahwa pada tahun 2023 Penggugat berniat menjual lokasi *a quo*, kemudian ada yang beminat yaitu Bapak Soni karena lokasi rumah bapak Soni dekat Lokasi (objek *a quo*) milik penggugat sehingga pada akhirnya terjadi kesepakatan harga antara Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli.
Berdasarkan kesepakatan harga yang telah disepakati tersebut maka Penggugat meminta untuk pelaksanaan jual beli di hadapan notaris yang menjadi pilihan dari Penggugat akan tetapi calon pembeli mengajukan notaris lain untuk pelaksanaan jual beli, disetujui Penggugat;

14. Bahwa sesuai dengan kesepakatan harga dan waktu yang telah disepakati, kurang lebih pada bulan Juni 2023 Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli hadir dihadapan notaris pilihan calon Pembeli untuk melaksanakan pengikatan jual beli dan Penggugat sebagai penjual menyerahkan asli sertifikat ke notaris kemudian notaris menyampaikan harus dilakukan proses balik nama terlebih dahulu ke atas nama Penggugat, setelah proses peralihan nama ke atas nama Penggugat terlaksana, baru dapat dilaksanakan proses jual beli antara Penggugat dan calon pembeli yaitu bapak Soni.
Sesuai syarat dari notaris, Penggugat setuju dilakukan pengurusan proses balik nama (Peralihan nama) ke atas nama Penggugat, setelah peralihan nama ke Penggugat selesai, baru diadakan pengikatan jual beli antara Penggugat dan calon pembeli bapak Soni.
karenanya pada saat itu tidak ada transaksi apapun antara Penggugat dan Calon pembeli;

15. Bahwa untuk pengurusan peralihan nama ke atas nama Penggugat, notaris membutuhkan data identitas diri Penjual terdahulu (Para Tergugat), sebagaimana yang diatur dalam :
PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH

NOMOR 24 TAHUN 1997 **TENTANG PENDAFTARAN TANAH Bagian Ketiga Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak, Pasal 103 ayat (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:**
d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

16. Bahwa setelah dicari diarsip Penggugat ternyata tidak ada data diri penjual terdahulu (Para tergugat) dan Penggugat tidak menemukan keberadaan Para tergugat, maka hal ini juga telah disampaikan ke Notaris dan diusahakan untuk di urus proses balik nama ke atas nama Penggugat.
    Penggugat menunggu cukup lama kurang lebih 1 tahun (tahun 2024) tanpa ada suatu kepastian dari pihak notaris/PPAT yang mengurus proses ini, maka Penggugat menarik kembali sertifikat, Akta Perjanjian jual beli dan semua data yang telah diserahkan ke notaris.
    Penarikan Kembali tersebut juga turut diketahui dan ditandatangai oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi; (bukti P – 5)
    Setelah menarik kembali sertifikat tersebut kurang lebih 1 bulan kemudian (kurang lebih bulan juni – juli 2024), penggugat meninjau lokasi milik penggugat.
    Penggugat terkejut karena lokasi milik Penggugat telah dipasang pintu permanen dan digembok sehingga Penggugat tidak dapat masuk ke lokasi millik Penggugat.
    Dari informasi penduduk sekitar Penggugat mendapat informasi lokasi milik Penggugat dipergunakan oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi sebagai tempat untuk parkir mobil dan pada saat itu Penggugat melihat ada beberapa mobil yang diparkir di dalam lokasi milik penggugat.
    Penggugat menelpon calon pembeli yang tidak jadi transaksi yaitu bapak Soni menanyakan kebenaran informasi yang diperoleh Penggugat dan di -ya-kan oleh bapak Soni bahwa dia yang mempergunakan, memakai, menguasai lokasi *a quo*. Karenanya Penggugat secara baik-baik menegur calon pembeli karena Penggugat tidak pernah memberikan ijin kepada calon pembeli untuk masuk atau melalkukan tindakan apapun atas lokasi milik penggugat, dalil dari calon pembeli telah menanyakan kepada notaris dan diperbolehkan oleh notaris/PPAT sehingga bapak Soni mempergunakan, memakai, menguasai dan mendirikan bangunan di lokasi milik Penggugat.
    Bapak Soni (yaitu calon pembeli yang tidak jadi) menyerahkan kunci gembok kepada penggugat;

17. Bahwa dikarenakan data identitas diri para tergugat tidak ada, bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, PENGGUGAT tidak dapat melakukan proses peralihan nama / balik nama atas objek *a quo* ke atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional surabaya 1 yang juga menjadi penyebab Penggugat tidak dapat menjual lokasi *a quo* sehingga penggugat mengalami kerugian secara materi dan juga secara moril ;

18. Bahwa sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan : ***" Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya***

yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

19. Bahwa kesepakatan tersebut tidak dipenuhi para tergugat bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses pengurusan balik nama (Peralihan nama)ke atas nama Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan hal tersebut para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT dengan cara *para* ***tergugat sama sekali tidak memenuhi perikatan untuk berbuat sesuatu, membantu ataupun hal-hal lain yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama yaitu, tidak menyerahkan bukti identitas diri dan lain-lain identitas diri yang dibutuhkan untuk proses peralihan nama di sertifikat*** sebagai salah satu syarat peralihan nama (Balik nama) di sertifikat di instansi turut Tergugat 2.
Dengan Demikkian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut adalah perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

21. Bahwa dengan terjadinya wanprestasi para tergugat maka PENGGUGAT mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya, sebagaimana diatur dalam pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :
" Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga";

22. Bahwa dengan adanya perbuatan Wanprestasi para tergugat terhadap PENGGUGAT merupakan perbuatan yang merugikan para PENGGUGAT, karena sampai dengan saat gugatan ini diajukan, PENGGUGAT tidak bisa melakukan peralihan nama atas sertifikat tersebut sehingga sertifikat atas objek *a quo* masih tertulis atas nama ACHMAD HAMID (Pewaris para tergugat), padahal hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya telah diperoleh PENGGUGAT dengan itikad baik yaitu membayar lunas harga yang telah disepakati bersama dengan para tergugat dan sertifikat hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut berada dalam penguasaan PENGGUGAT.
Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa para PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

23. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 1 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 1 adalah pihak yang bertindak sebagai pejabat publik yang sah sebagai pembuat akta Pengikatan jual beli tanggal 19 Maret 1996 nomor 41 dan yang mengetahui proses jual beli, sehingga dengan demikian cukup beralasan turut tergugat 1 dijadikan pihak dalam gugatan PENGGUGAT;

24. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 2 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 2 sebagai Instansi Pemerintah berdasarkan pasal 19 Undang-Undang no.5 tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) **mempunyai kewajiban melakukan pendaftaran tanah.**

Disamping itu PENGGUGAT sebagai pemegang hak yang sah dan beritikad baik mempunyai kewajiban mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya berdasarkan UUPA nomor 5 tahun 1960 pasal 20 (2) yang menyatakan : ***(2) " Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain "*** . dan ***Pasal 23 (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.***

Pasal 19 (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

dalam hal ini mengandung pengertian penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan nama (balik nama) dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang baru dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID,terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya menjadi ke-atas nama **SAMSUDI SUPARNO**;

25. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 24 tahun thn. 1997 Tentang Pendaftaran tanah, pasal 11 menyatakan *" Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah"* , pasal 12 (2) *" Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi (a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan (b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;*

Pasal 55 menyatakan : (1) *" Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengaqdilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya;* (2) *" pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;*

26. Bahwa gugatan PENGGUGAT berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan pasal 180 HIR PENGGUGAT mohon agar gugatan PENGGUGAT dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, peninjauan Kembali maupun perlawanan;

Berdasarkan duduk perkara yang tersebut diatas, maka mohon kiranya Ketua pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan pengikatan jual beli no. 41 tanggal tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya setempat dikenal dengan jalan Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya, yang dilakukan antara PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah Jual beli yang sah menurut hukum antara PENGGUGAT dengan Para Tergugat;

3. Menyatakan para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

4. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

5. Memerintahkan kepada turut tergugat 2 untuk melakukan peralihan nama (Balik nama) atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID ke-atas nama SAMSUDI SUPARNO;

6. Memerintahkan kepada siapapun juga yang tanpa ijin dari Penggugat berada dilokasi *a quo*, memakai, mendirikan bangunan untuk mengosongkan lokasi *a quo* tanpa ganti rugi apapun juga apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.

7. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara kepada para tergugat;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Demikian gugatan ini PENGGUGAT sampaikan kehadapan Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memerikasa perkara ini, seraya mengharapkan kearifan dan keadilan atasnya, untuk itu dihaturkan terima kasih.

Surabaya, 22 Agustus 2025

Hormat kami,

(Drs. Vinsensius Andro Tunggal, S.H., M.M.)

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA

Jalan Raya Arjuno No.16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id,mail@pn-surabayakota.go.id

PP: Suparman , ,SH

RELAS—PANGGILAN (Surat Tercatat.).

No.Perkara :981/Pdt.G/2025/PN.Sby.

Saya : **ANIK DWI WAHYUNINGSIH, S.Sos** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dalam perka ra Nomor :981/Pdt.G/2025/PN.Sby., memanggil ;

TELAH MEMANGGIL :

Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH

Beralamat di Jl. Bronggalan II A No.1 RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari ---- Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam -- maupun diluar wilayah Republik Indonesia).

Sebagai.....TERGUGAT 1 ;

Untuk mengikuti persidangan dalam perkara perdata No.: 981/Pdt.G/2025/PN.Sby dengan agenda persidangan yang akan dilaksanakan pada :

H A R I : Selasa
TANGGal : 23 September 2025
J A M : 09.00 WIB.
TEMPAT : Ruang Sidang Pengadilan Negeri Surabaya.
Jl.Raya Arjuna No.16-18 Surabaya.

Sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh:
Nama : SAMSUDI SUPARNO
Alamat :Jl.MH.Thamrin No.49 Surabaya. RT.003 RW.013 Kel.Dr.Sutomo Kec.Tegalsari ---- Surabaya.
Selanjutnya disebut sebagai.....PENGGUGAT;.

Melawan

Nama : Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH.
Alamat : Jl. Bronggalan II A No.1 RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari ---- Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam -- maupun diluar wilayah Republik Indonesia).
Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT ;

Surabaya, 9 September 2025
Jurusita Pengganti,

Anik Dwi Wahyuningsih,S.sos
NIP.: 197310101993032002

CATATAN :
Pemanggilan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan - Mahkamah Agung No.1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, Bahwa untuk informasi lebih lanjut mengenai persidangan dapat --- menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.

E-COURT

KANTOR ADVOKAT ANDRO & PARTNER'S
Jl. Jawa No.47 (Lt.2) Surabaya. Hp: 081 803 062 206
Email: androtadvokat@gmail.com

Nomor 981 /Pdt.G.S/20 25 /PN.Sby
Tanggal 2 . 9 . 20 25

Kepada yang terhormat,

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jalan Raya Arjuna,

Surabaya

PERIHAL : Gugatan atas dasar Wanprestasi.

Menyampaikan dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini ;

1. Nama : Drs. Vinsensius Andro Tunggal, S.H., M.M
   Tempat/Tanggal lahir : Ende, 02-09-1960
   Jenis Kelamin : Laki-laki
   Agama : Katholik
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Jl. Jawa no.47 (Lt.2), Surabaya
   Pekerjaan : Advokat
   Status kawin : Kawin
   Pendidikan : Stara satu Hukum
   NIA : 18.01112
   Tanggal mulai berlakunya KTPA : 01 Januari 2025
   Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

Advokat pada kantor advokat **ANDRO & PARTNER'S** yang beralamat di jalan Jawa No 47 (lt.2) Surabaya, berdasarkan : **surat kuasa khusus** tertanggal 12 Januari 2025 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor 1452/HK/IV/2025 tanggal 8-04-2025, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili pemberi kuasa yakni:

Nama : Samsudi Suparno.
Tempat/Tanggal lahir : Surabaya, 25-10-1948.
Umur : 76 tahun.
Jenis Kelamin : Laki-laki.
Agama : Kristen.
Warga Negara : WNI.
Alamat : Jl. MH Thamrin 49, Surabaya, RT003, RW 013, Kel. Dr.Sutomo,

Kec.Tegalsari, kota Surabaya.

Pekerjaan : Wiraswasta.

Status Perkawinan : Kawin

Dengan ini PENGGUGAT mengajukan gugatan atas dasar Wanprestasi terhadap :

1. Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT I;
2. Salyid Suhada Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 2;
3. Al Kautsar, Laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 3;
4. Al Azhar, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 4;
5. Al Hudri Kahfi, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 5;
6. Al Muswan Achmad disebut juga Al Mustawan Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 6;
7. Nyonya Fahnur Hamidah, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Pulo Wonokromo 256 E, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 7;
8. Nur Ridjrijah Wahyuni, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Sidotopo wetan I-L nomor 44, RT 1, RW 1, Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Kenjeran, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 8;

Tergugat 1 sampai dengan tergugat 8 untuk selanjutnya disebut.....PARA TERGUGAT.

9. WACHID HASYIM, S.H., Notaris & PPAT, saat ini telah pensiun, Notaris pemegang protokoler Rizky Ayu Nataria El Chidtian, S.H.,M.Kn., berkantor di Kompleks Andika Plaza B-4, jl. Simpang dukuh 38-40, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 1;

10. Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I, beralamat di jl. Taman Puspa Raya No.10 Blok D, Sambikerep, Kec. Sambikerep, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 2;

Adapun gugatan Wan prestasi ini didasarkan pada duduk perkara sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 19 Maret 1996 PENGGUGAT telah membeli dari para tergugat berdasarkan Akta yang dibuat di hadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya (Turut Tergugat 1):
   a. Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Desa/lingkungan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, dengan batas-batas sebagai berikut :
      - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara;
      - Sebelah Selatan berbatas dengan JL. Pulo wonokromo ;
      - Sebelah Timur berbatas dengan tanah hak;
      - Sebelah Barat berbatas dengan tanah hak;

      - Berdasarkan surat keterangan Lurah Wonokromo dan SPPT PBB NOP. 35.78.070.002.001.0112.0 tanggal 11 mei 2023 no. 470/313/436.9.31.6/2023 objek hak atas tanah masuk wilayah ***Kelurahan*** Wonokromo dan telah didaftar dan terdaftar di Kantor pertanahan kota Surabaya 1.
      - Surat Ukur 01680/wonokromo/2023 tanggal 19-06-2023, (semula Gambar situasi no.15 tanggal 4-11-1974).
      - Sertifikat hak Milik no. 3980 (semula Sertifikat Hak Milik no. 166); (Bukti P – 1)

2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas sebagaimana bukti kuitansi tanggal 19 Maret 1996.; (Bukti P -2)

3. Bahwa Sertifikat telah diserahkan dan berada ditangan Penggugat; (Bukti P – 3)

4. Bahwa berdasarkan akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan :
   " Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

5. Bahwa pemegang Hak : ACHMAD HAMID telah meninggal sebagaimana termaktud dalam Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA.SBY tanggal 07 Maret 1996;

6. Para tergugat melakukan pengikatan jual beli dengan penggugat di hadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT, di Surabaya berdasarkan Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA. SBY tanggal 07 Maret 1996;
   (bukti P. 4)

7. Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli sebagaimana akta Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT di Surabaya, Penggugat menerima sertifikat atas objek jual beli tersebut serta terhitung sejak saat ditandatangani Perjanjian Pengikatan jual beli lokasi *a quo* dikuasai oleh Penggugat dan dikarenakan pada saat itu Penggugat masih membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka proses pengurusan balik nama ke atas nama Penggugat belum dilaksanakan oleh penggugat dan dikarenakan kesibukan dari penggugat maka proses peralihan nama/balik nama atas sertifikat yang telah dibeli penggugat terlewatkan;

8. Bahwa dikarenakan lokasi telah dikuasai oleh Penggugat dan pada saat itu penggugat belum ada kepentingan yang mendesak serta membutuhkan biaya yang cukup besar untuk memperbaiki/renovasi agar dapat dipergunakan sebagai tempat untuk melakukan kegiatan, dan pada saat yang bersamaan Penggugat membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka lokasi tersebut untuk sementara didiamkan/kosong;

9. Bahwa setelah lokasi /objek tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat, setiap tahun Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan saat ini;

10. Bahwa jual beli antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, telah memenuhi unsur - unsur dalam Pasal 1457 KUHPerdata:
" Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."
Pasal ini mengandung pengertian, dalam jual beli terkandung kewajiban timbal balik para pihak yang terlibat jual beli, dalam hal ini penjual berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain yaitu pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati;

11. Bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata para pihak telah memenuhi unsur - unsur jual beli, Para Tergugat sebagai penjual telah menyerahkan suatu hak atas tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya yaitu sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, *Desa/lingkungan* Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, beserta sertifikatnya sebagai bukti kepemilikan (Objek *a quo*) kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikat baik telah membayar lunas harga pembelian sesuai kesepakatan bersama hak atas tanah beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (Objek *a quo*) kepada para Tergugat;

12. Bahwa jual beli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata dimana PENGGUGAT bersama Para Tergugat telah sepakat untuk

melaksanakan jual beli terhadap hak atas dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut beserta harganya, dan jual beli yang dilangsungkan antara para tergugat dan Penggugat adalah pihak yang cakap bertindak secara hukum dan objek perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dan Para Tergugat adalah Hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (*objek a quo*) dan maksud atau kausa dari perjanjian jual beli tersebut adalah pihak Tergugat selaku penjual bermaksud menjual hak atas tanah kepunyaannya dan menerima pembayaran atas harga tanah yang dijualnya, sedangkan pihak PENGGUGAT selaku pembeli bermaksud membeli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya milik Tergugat (*Objek a quo*) dengan membayar harganya kepada penjual (para Tergugat), dengan demikian kausa dalam perjanjian tersebut adalah Kausa yang diperbolehkan oleh Undang-Undang.
Dengan demikian mohon kiranya majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa jual beli antara PENGGUGAT dan para Tergugat adalah Jual beli yang dibuat secara sah menurut Hukum;

13. Bahwa pada tahun 2023 Penggugat berniat menjual lokasi *a quo*, kemudian ada yang beminat yaitu Bapak Soni karena lokasi rumah bapak Soni dekat Lokasi (objek *a quo*) milik penggugat sehingga pada akhirnya terjadi kesepakatan harga antara Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli.
Berdasarkan kesepakatan harga yang telah disepakati tersebut maka Penggugat meminta untuk pelaksanaan jual beli di hadapan notaris yang menjadi pilihan dari Penggugat akan tetapi calon pembeli mengajukan notaris lain untuk pelaksanaan jual beli, disetujui Penggugat;

14. Bahwa sesuai dengan kesepakatan harga dan waktu yang telah disepakati, kurang lebih pada bulan Juni 2023 Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli hadir dihadapan notaris pilihan calon Pembeli untuk melaksanakan pengikatan jual beli dan Penggugat sebagai penjual menyerahkan asli sertifikat ke notaris kemudian notaris menyampaikan harus dilakukan proses balik nama terlebih dahulu ke atas nama Penggugat, setelah proses peralihan nama ke atas nama Penggugat terlaksana, baru dapat dilaksanakan proses jual beli antara Penggugat dan calon pembeli yaitu bapak Soni.
Sesuai syarat dari notaris, Penggugat setuju dilakukan pengurusan proses balik nama (Peralihan nama) ke atas nama Penggugat, setelah peralihan nama ke Penggugat selesai, baru diadakan pengikatan jual beli antara Penggugat dan calon pembeli bapak Soni.
karenanya pada saat itu tidak ada transaksi apapun antara Penggugat dan Calon pembeli;

15. Bahwa untuk pengurusan peralihan nama ke atas nama Penggugat, notaris membutuhkan data identitas diri Penjual terdahulu (Para Tergugat), sebagaimana yang diatur dalam :
PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH

NOMOR 24 TAHUN 1997 **TENTANG PENDAFTARAN TANAH Bagian Ketiga Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak, Pasal 103 ayat (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:**

d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

16. Bahwa setelah dicari diarsip Penggugat ternyata tidak ada data diri penjual terdahulu (Para tergugat) dan Penggugat tidak menemukan keberadaan Para tergugat, maka hal ini juga telah disampaikan ke Notaris dan diusahakan untuk di urus proses balik nama ke atas nama Penggugat.

    Penggugat menunggu cukup lama kurang lebih 1 tahun (tahun 2024) tanpa ada suatu kepastian dari pihak notaris/PPAT yang mengurus proses ini, maka Penggugat menarik kembali sertifikat, Akta Perjanjian jual beli dan semua data yang telah diserahkan ke notaris.

    Penarikan Kembali tersebut juga turut diketahui dan ditandatangai oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi; (bukti P – 5)

    Setelah menarik kembali sertifikat tersebut kurang lebih 1 bulan kemudian (kurang lebih bulan juni – juli 2024), penggugat meninjau lokasi milik penggugat.

    Penggugat terkejut karena lokasi milik Penggugat telah dipasang pintu permanen dan digembok sehingga Penggugat tidak dapat masuk ke lokasi milik Penggugat.

    Dari informasi penduduk sekitar Penggugat mendapat informasi lokasi milik Penggugat dipergunakan oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi sebagai tempat untuk parkir mobil dan pada saat itu Penggugat melihat ada beberapa mobil yang diparkir di dalam lokasi milik penggugat.

    Penggugat menelpon calon pembeli yang tidak jadi transaksi yaitu bapak Soni menanyakan kebenaran informasi yang diperoleh Penggugat dan di -ya-kan oleh bapak Soni bahwa dia yang mempergunakan, memakai, menguasai lokasi *a quo*. Karenanya Penggugat secara baik-baik menegur calon pembeli karena Penggugat tidak pernah memberikan ijin kepada calon pembeli untuk masuk atau melalkukan tindakan apapun atas lokasi milik penggugat, dalil dari calon pembeli telah menanyakan kepada notaris dan diperbolehkan oleh notaris/PPAT sehingga bapak Soni mempergunakan, memakai, menguasai dan mendirikan bangunan di lokasi milik Penggugat.

    Bapak Soni (yaitu calon pembeli yang tidak jadi) menyerahkan kunci gembok kepada penggugat;

17. Bahwa dikarenakan data identitas diri para tergugat tidak ada, bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, PENGGUGAT tidak dapat melakukan proses peralihan nama / balik nama atas objek *a quo* ke atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional surabaya 1 yang juga menjadi penyebab Penggugat tidak dapat menjual lokasi *a quo* sehingga penggugat mengalami kerugian secara materi dan juga secara moril ;

18. Bahwa sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan : ***" Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya***

yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

19. Bahwa kesepakatan tersebut tidak dipenuhi para tergugat bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses pengurusan balik nama (Peralihan nama)ke atas nama Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan hal tersebut para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT dengan cara *para* ***tergugat sama sekali tidak memenuhi perikatan untuk berbuat sesuatu, membantu ataupun hal-hal lain yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama yaitu, tidak menyerahkan bukti identitas diri dan lain-lain identitas diri yang dibutuhkan untuk proses peralihan nama di sertifikat*** sebagai salah satu syarat peralihan nama (Balik nama) di sertifikat di instansi turut Tergugat 2.
Dengan Demikkian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut adalah perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

21. Bahwa dengan terjadinya wanprestasi para tergugat maka PENGGUGAT mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya, sebagaimana diatur dalam pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :
" Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga";

22. Bahwa dengan adanya perbuatan Wanprestasi para tergugat terhadap PENGGUGAT merupakan perbuatan yang merugikan para PENGGUGAT, karena sampai dengan saat gugatan ini diajukan, PENGGUGAT tidak bisa melakukan peralihan nama atas sertifikat tersebut sehingga sertifikat atas objek *a quo* masih tertulis atas nama ACHMAD HAMID (Pewaris para tergugat), padahal hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya telah diperoleh PENGGUGAT dengan itikad baik yaitu membayar lunas harga yang telah disepakati bersama dengan para tergugat dan sertifikat hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut berada dalam penguasaan PENGGUGAT.
Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa para PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

23. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 1 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 1 adalah pihak yang bertindak sebagai pejabat publik yang sah sebagai pembuat akta Pengikatan jual beli tanggal 19 Maret 1996 nomor 41 dan yang mengetahui proses jual beli, sehingga dengan demikian cukup beralasan turut tergugat 1 dijadikan pihak dalam gugatan PENGGUGAT;

24. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 2 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 2 sebagai Instansi Pemerintah berdasarkan pasal 19 Undang-Undang no.5 tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) **mempunyai kewajiban melakukan pendaftaran tanah**.

Disamping itu PENGGUGAT sebagai pemegang hak yang sah dan beritikad baik mempunyai kewajiban mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya berdasarkan UUPA nomor 5 tahun 1960 pasal 20 (2) yang menyatakan : ***(2) " Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain "*** . dan ***Pasal 23 (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.***

Pasal 19 (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

dalam hal ini mengandung pengertian penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan nama (balik nama) dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang baru dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID,terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya menjadi ke-atas nama **SAMSUDI SUPARNO**;

25. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 24 tahun thn. 1997 Tentang Pendaftaran tanah, pasal 11 menyatakan " *Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah*" , pasal 12 (2) *" Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi (a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan (b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;*

Pasal 55 menyatakan : (1) *" Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya;* (2) *" pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;*

26. Bahwa gugatan PENGGUGAT berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan pasal 180 HIR PENGGUGAT mohon agar gugatan PENGGUGAT dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, peninjauan Kembali maupun perlawanan;

Berdasarkan duduk perkara yang tersebut diatas, maka mohon kiranya Ketua pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan pengikatan jual beli no. 41 tanggal tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya setempat dikenal dengan jalan Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya, yang dilakukan antara PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah Jual beli yang sah menurut hukum antara PENGGUGAT dengan Para Tergugat;

3. Menyatakan para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

4. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

5. Memerintahkan kepada turut tergugat 2 untuk melakukan peralihan nama (Balik nama) atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID ke-atas nama SAMSUDI SUPARNO;

6. Memerintahkan kepada siapapun juga yang tanpa ijin dari Penggugat berada dilokasi *a quo*, memakai, mendirikan bangunan untuk mengosongkan lokasi *a quo* tanpa ganti rugi apapun juga apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.

7. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara kepada para tergugat;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Demikian gugatan ini PENGGUGAT sampaikan kehadapan Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memerikasa perkara ini, seraya mengharapkan kearifan dan keadilan atasnya, untuk itu dihaturkan terima kasih.

Surabaya, 22 Agustus 2025

Hormat Kami,

(Drs. Vinsensius Arturo Tunggal, S.H., M.M.)

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA

Jalan Raya Arjuno No.16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id,mail@pn-surabayakota.go.id

PP: Suparman , ,SH

RELAS—PANGGILAN (Surat Tercatat.).

No.Perkara :981/Pdt.G/2025/PN.Sby.

Saya : **ANIK DWI WAHYUNINGSIH, S.Sos** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dalam perka ra Nomor :981/Pdt.G/2025/PN.Sby., memanggil ;

TELAH MEMANGGIL :

Saiyid Suhada Achmad.

Dahulu beralamat di Jl.Bronggalan II A No.1RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar ---- wilayah Republik Indonesia).
Sebagai.....TERGUGAT II;

Untuk mengikuti persidangan dalam perkara perdata No.: 981/Pdt.G/2025/PN.Sby dengan agenda persidangan yang akan dilaksanakan pada :

H A R I : Selasa
TANGGal : 23 September 2025
J A M : 09.00 WIB.
TEMPAT : Ruang Sidang Pengadilan Negeri Surabaya.
Jl.Raya Arjuna No.16-18 Surabaya.

Sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh:
Nama : SAMSUDI SUPARNO
Alamat :Jl.MH.Thamrin No.49 Surabaya. RT.003 RW.013 Kel.Dr.Sutomo Kec.Tegalsari ---- Surabaya.
Selanjutnya disebut sebagai.....PENGGUGAT;.

Melawan

Nama : Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH.
Alamat : Jl. Bronggalan II A No.1 RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari ---- Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam -- maupun diluar wilayah Republik Indonesia).
Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT ;

Surabaya, 9 September 2025
Jurusita Pengganti,

Anik Dwi Wahyuningsih,S.sos
NIP.: 197310101993032002

CATATAN :
Pemanggilan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan - Mahkamah Agung No.1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, Bahwa untuk informasi lebih lanjut mengenai persidangan dapat --- menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.

E-COURT

KANTOR ADVOKAT ANDRO & PARTNER'S
Jl. Jawa No.47 (Lt.2) Surabaya. Hp: 081 803 062 206
Email: androadvokat@gmail.com

Nomor 981 /Pdt.G/2025/PN.Sby
Tanggal 2-9-2025

Kepada yang terhormat,

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jalan Raya Arjuna,

Surabaya

PERIHAL : **Gugatan atas dasar Wanprestasi.**

Menyampaikan dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini ;

1. Nama : Drs. Vinsensius Andro Tunggal, S.H., M.M
   Tempat/Tanggal lahir : Ende, 02-09-1960
   Jenis Kelamin : Laki-laki
   Agama : Katholik
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Jl. Jawa no.47 (Lt.2), Surabaya
   Pekerjaan : Advokat
   Status kawin : Kawin
   Pendidikan : Stara satu Hukum
   NIA : 18.01112
   Tanggal mulai berlakunya KTPA : 01 Januari 2025
   Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

Advokat pada kantor advokat **ANDRO & PARTNER'S** yang beralamat di jalan Jawa No 47 (lt.2) Surabaya, berdasarkan : **surat kuasa khusus** tertanggal 12 Januari 2025 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor 1452/HK/IV/2025 tanggal 8-04-2025, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili pemberi kuasa yakni:

Nama : Samsudi Suparno.
Tempat/Tanggal lahir : Surabaya, 25-10-1948.
Umur : 76 tahun.
Jenis Kelamin : Laki-laki.
Agama : Kristen.
Warga Negara : WNI.
Alamat : Jl. MH Thamrin 49, Surabaya, RT003, RW 013, Kel. Dr.Sutomo,

Kec.Tegalsari, kota Surabaya.

Pekerjaan : Wiraswasta.

Status Perkawinan : Kawin

Dengan ini PENGGUGAT mengajukan gugatan atas dasar Wanprestasi terhadap :

1. Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT I;
2. Saiyid Suhada Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 2;
3. Al Kautsar, Laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 3;
4. Al Azhar, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 4;
5. Al Hudri Kahfi, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 5;
6. Al Muswan Achmad disebut juga Al Mustawan Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 6;
7. Nyonya Fahnur Hamidah, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Pulo Wonokromo 256 E, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 7;
8. Nur Ridjrijah Wahyuni, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Sidotopo wetan I-L nomor 44, RT 1, RW 1, Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Kenjeran, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 8;

Tergugat 1 sampai dengan tergugat 8 untuk selanjutnya disebut.....PARA TERGUGAT.

9. WACHID HASYIM, S.H., Notaris & PPAT, saat ini telah pensiun, Notaris pemegang protokoler Rizky Ayu Nataria El Chidtian, S.H.,M.Kn., berkantor di Kompleks Andika Plaza B-4, jl. Simpang dukuh 38-40, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 1;

10. Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I, beralamat di jl. Taman Puspa Raya No.10 Blok D, Sambikerep, Kec. Sambikerep, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 2;

Adapun gugatan Wan prestasi ini didasarkan pada duduk perkara sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 19 Maret 1996 PENGGUGAT telah membeli dari para tergugat berdasarkan Akta yang dibuat di hadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya (Turut Tergugat 1):
   a. Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Desa/lingkungan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, dengan batas-batas sebagai berikut :
      - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara;
      - Sebelah Selatan berbatas dengan JL. Pulo wonokromo ;
      - Sebelah Timur berbatas dengan tanah hak;
      - Sebelah Barat berbatas dengan tanah hak;

      - Berdasarkan surat keterangan Lurah Wonokromo dan SPPT PBB NOP. 35.78.070.002.001.0112.0 tanggal 11 mei 2023 no. 470/313/436.9.31.6/2023 objek hak atas tanah masuk wilayah ***Kelurahan*** Wonokromo dan telah didaftar dan terdaftar di Kantor pertanahan kota Surabaya 1.
      - Surat Ukur 01680/wonokromo/2023 tanggal 19-06-2023, (semula Gambar situasi no.15 tanggal 4-11-1974).
      - Sertifikat hak Milik no. 3980 (semula Sertifikat Hak Milik no. 166); (Bukti P – 1)

2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas sebagaimana bukti kuitansi tanggal 19 Maret 1996.; (Bukti P -2)

3. Bahwa Sertifikat telah diserahkan dan berada ditangan Penggugat; (Bukti P – 3)

4. Bahwa berdasarkan akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan :
   " Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

5. Bahwa pemegang Hak : ACHMAD HAMID telah meninggal sebagaimana termaktud dalam Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA.SBY tanggal 07 Maret 1996;

6. Para tergugat melakukan pengikatan jual beli dengan penggugat di hadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT, di Surabaya berdasarkan Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA. SBY tanggal 07 Maret 1996;
   (bukti P. 4)

7. Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli sebagaimana akta Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT di Surabaya, Penggugat menerima sertifikat atas objek jual beli tersebut serta terhitung sejak saat ditandatangani Perjanjian Pengikatan jual beli lokasi *a quo* dikuasai oleh Penggugat dan dikarenakan pada saat itu Penggugat masih membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka proses pengurusan balik nama ke atas nama Penggugat belum dilaksanakan oleh penggugat dan dikarenakan kesibukan dari penggugat maka proses peralihan nama/balik nama atas sertifikat yang telah dibeli penggugat terlewatkan;

8. Bahwa dikarenakan lokasi telah dikuasai oleh Penggugat dan pada saat itu penggugat belum ada kepentingan yang mendesak serta membutuhkan biaya yang cukup besar untuk memperbaiki/renovasi agar dapat dipergunakan sebagai tempat untuk melakukan kegiatan, dan pada saat yang bersamaan Penggugat membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka lokasi tersebut untuk sementara didiamkan/kosong;

9. Bahwa setelah lokasi /objek tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat, setiap tahun Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan saat ini;

10. Bahwa jual beli antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, telah memenuhi unsur - unsur dalam Pasal 1457 KUHPerdata:
" Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."
Pasal ini mengandung pengertian, dalam jual beli terkandung kewajiban timbal balik para pihak yang terlibat jual beli, dalam hal ini penjual berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain yaitu pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati;

11. Bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata para pihak telah memenuhi unsur - unsur jual beli, Para Tergugat sebagai penjual telah menyerahkan suatu hak atas tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya yaitu sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, ***Desa/lingkungan*** Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, beserta sertifikatnya sebagai bukti kepemilikan (Objek *a quo*) kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikat baik telah membayar lunas harga pembelian sesuai kesepakatan bersama hak atas tanah beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (Objek *a quo*) kepada para Tergugat;

12. Bahwa jual beli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata dimana PENGGUGAT bersama Para Tergugat telah sepakat untuk

melaksanakan jual beli terhadap hak atas dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut beserta harganya, dan jual beli yang dilangsungkan antara para tergugat dan Penggugat adalah pihak yang cakap bertindak secara hukum dan objek perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dan Para Tergugat adalah Hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (*objek a quo*) dan maksud atau kausa dari perjanjian jual beli tersebut adalah pihak Tergugat selaku penjual bermaksud menjual hak atas tanah kepunyaannya dan menerima pembayaran atas harga tanah yang dijualnya, sedangkan pihak PENGGUGAT selaku pembeli bermaksud membeli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya milik Tergugat (*Objek a quo*) dengan membayar harganya kepada penjual (para Tergugat), dengan demikian kausa dalam perjanjian tersebut adalah Kausa yang diperbolehkan oleh Undang-Undang.

Dengan demikian mohon kiranya majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa jual beli antara PENGGUGAT dan para Tergugat adalah Jual beli yang dibuat secara sah menurut Hukum;

13. Bahwa pada tahun 2023 Penggugat berniat menjual lokasi *a quo*, kemudian ada yang beminat yaitu Bapak Soni karena lokasi rumah bapak Soni dekat Lokasi (objek *a quo*) milik penggugat sehingga pada akhirnya terjadi kesepakatan harga antara Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli.

    Berdasarkan kesepakatan harga yang telah disepakati tersebut maka Penggugat meminta untuk pelaksanaan jual beli di hadapan notaris yang menjadi pilihan dari Penggugat akan tetapi calon pembeli mengajukan notaris lain untuk pelaksanaan jual beli, disetujui Penggugat;

14. Bahwa sesuai dengan kesepakatan harga dan waktu yang telah disepakati, kurang lebih pada bulan Juni 2023 Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli hadir dihadapan notaris pilihan calon Pembeli untuk melaksanakan pengikatan jual beli dan Penggugat sebagai penjual menyerahkan asli sertifikat ke notaris kemudian notaris menyampaikan harus dilakukan proses balik nama terlebih dahulu ke atas nama Penggugat, setelah proses peralihan nama ke atas nama Penggugat terlaksana, baru dapat dilaksanakan proses jual beli antara Penggugat dan calon pembeli yaitu bapak Soni.

    Sesuai syarat dari notaris, Penggugat setuju dilakukan pengurusan proses balik nama (Peralihan nama) ke atas nama Penggugat, setelah peralihan nama ke Penggugat selesai, baru diadakan pengikatan jual beli antara Penggugat dan calon pembeli bapak Soni.

    karenanya pada saat itu tidak ada transaksi apapun antara Penggugat dan Calon pembeli;

15. Bahwa untuk pengurusan peralihan nama ke atas nama Penggugat, notaris membutuhkan data identitas diri Penjual terdahulu (Para Tergugat), sebagaimana yang diatur dalam :

    PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH

NOMOR 24 TAHUN 1997 **TENTANG PENDAFTARAN TANAH Bagian Ketiga Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak, Pasal 103 ayat (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:**

d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

16. Bahwa setelah dicari diarsip Penggugat ternyata tidak ada data diri penjual terdahulu (Para tergugat) dan Penggugat tidak menemukan keberadaan Para tergugat, maka hal ini juga telah disampaikan ke Notaris dan diusahakan untuk di urus proses balik nama ke atas nama Penggugat.

    Penggugat menunggu cukup lama kurang lebih 1 tahun (tahun 2024) tanpa ada suatu kepastian dari pihak notaris/PPAT yang mengurus proses ini, maka Penggugat menarik kembali sertifikat, Akta Perjanjian jual beli dan semua data yang telah diserahkan ke notaris.

    Penarikan Kembali tersebut juga turut diketahui dan ditandatangai oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi; (bukti P – 5)

    Setelah menarik kembali sertifikat tersebut kurang lebih 1 bulan kemudian (kurang lebih bulan juni – juli 2024), penggugat meninjau lokasi milik penggugat.

    Penggugat terkejut karena lokasi milik Penggugat telah dipasang pintu permanen dan digembok sehingga Penggugat tidak dapat masuk ke lokasi milik Penggugat.

    Dari informasi penduduk sekitar Penggugat mendapat informasi lokasi milik Penggugat dipergunakan oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi sebagai tempat untuk parkir mobil dan pada saat itu Penggugat melihat ada beberapa mobil yang diparkir di dalam lokasi milik penggugat.

    Penggugat menelpon calon pembeli yang tidak jadi transaksi yaitu bapak Soni menanyakan kebenaran informasi yang diperoleh Penggugat dan di -ya-kan oleh bapak Soni bahwa dia yang mempergunakan, memakai, menguasai lokasi *a quo*. Karenanya Penggugat secara baik-baik menegur calon pembeli karena Penggugat tidak pernah memberikan ijin kepada calon pembeli untuk masuk atau melalkukan tindakan apapun atas lokasi milik penggugat, dalil dari calon pembeli telah menanyakan kepada notaris dan diperbolehkan oleh notaris/PPAT sehingga bapak Soni mempergunakan, memakai, menguasai dan mendirikan bangunan di lokasi milik Penggugat.

    Bapak Soni (yaitu calon pembeli yang tidak jadi) menyerahkan kunci gembok kepada penggugat;

17. Bahwa dikarenakan data identitas diri para tergugat tidak ada, bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, PENGGUGAT tidak dapat melakukan proses peralihan nama / balik nama atas objek *a quo* ke atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional surabaya 1 yang juga menjadi penyebab Penggugat tidak dapat menjual lokasi *a quo* sehingga penggugat mengalami kerugian secara materi dan juga secara moril ;

18. Bahwa sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan : ***" Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya***

yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

19. Bahwa kesepakatan tersebut tidak dipenuhi para tergugat bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses pengurusan balik nama (Peralihan nama)ke atas nama Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan hal tersebut para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT dengan cara *para* ***tergugat sama sekali tidak memenuhi perikatan untuk berbuat sesuatu, membantu ataupun hal-hal lain yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama yaitu, tidak menyerahkan bukti identitas diri dan lain-lain identitas diri yang dibutuhkan untuk proses peralihan nama di sertifikat*** sebagai salah satu syarat peralihan nama (Balik nama) di sertifikat di instansi turut Tergugat 2.
Dengan Demikkian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut adalah perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

21. Bahwa dengan terjadinya wanprestasi para tergugat maka PENGGUGAT mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya, sebagaimana diatur dalam pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :
" Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga";

22. Bahwa dengan adanya perbuatan Wanprestasi para tergugat terhadap PENGGUGAT merupakan perbuatan yang merugikan para PENGGUGAT, karena sampai dengan saat gugatan ini diajukan, PENGGUGAT tidak bisa melakukan perallihan nama atas sertifikat tersebut sehingga sertifikat atas objek *a quo* masih tertulis atas nama ACHMAD HAMID (Pewaris para tergugat), padahal hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya telah diperoleh PENGGUGAT dengan itikad baik yaitu membayar lunas harga yang telah disepakati bersama dengan para tergugat dan sertifikat hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut berada dalam penguasaan PENGGUGAT.
Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa para PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

23. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 1 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 1 adalah pihak yang bertindak sebagai pejabat publik yang sah sebagai pembuat akta Pengikatan jual beli tanggal 19 Maret 1996 nomor 41 dan yang mengetahui proses jual beli, sehingga dengan demikian cukup beralasan turut tergugat 1 dijadikan pihak dalam gugatan PENGGUGAT;

24. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 2 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 2 sebagai Instansi Pemerintah berdasarkan pasal 19 Undang-Undang no.5 tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) **mempunyai kewajiban melakukan pendaftaran tanah**.

Disamping itu PENGGUGAT sebagai pemegang hak yang sah dan beritikad baik mempunyai kewajiban mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya berdasarkan UUPA nomor 5 tahun 1960 pasal 20 (2) yang menyatakan : ***(2) " Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain "*** . dan ***Pasal 23 (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.***

Pasal 19 (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

dalam hal ini mengandung pengertian penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan nama (balik nama) dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang baru dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID,terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya menjadi ke-atas nama **SAMSUDI SUPARNO**;

25. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 24 tahun thn. 1997 Tentang Pendaftaran tanah, pasal 11 menyatakan *" Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah"* , pasal 12 (2) *" Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi (a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan (b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;*

Pasal 55 menyatakan : (1) *" Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengaqdilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya;* (2) *" pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;*

26. Bahwa gugatan PENGGUGAT berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan pasal 180 HIR PENGGUGAT mohon agar gugatan PENGGUGAT dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, peninjauan Kembali maupun perlawanan;

Berdasarkan duduk perkara yang tersebut diatas, maka mohon kiranya Ketua pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan pengikatan jual beli no. 41 tanggal tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya setempat dikenal dengan jalan Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya, yang dilakukan antara PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah Jual beli yang sah menurut hukum antara PENGGUGAT dengan Para Tergugat;

3. Menyatakan para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

4. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

5. Memerintahkan kepada turut tergugat 2 untuk melakukan peralihan nama (Balik nama) atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID ke-atas nama SAMSUDI SUPARNO;

6. Memerintahkan kepada siapapun juga yang tanpa ijin dari Penggugat berada dilokasi *a quo*, memakai, mendirikan bangunan untuk mengosongkan lokasi *a quo* tanpa ganti rugi apapun juga apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.

7. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara kepada para tergugat;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Demikian gugatan ini PENGGUGAT sampaikan kehadapan Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memerikasa perkara ini, seraya mengharapkan kearifan dan keadilan atasnya, untuk itu dihaturkan terima kasih.

Surabaya, 22 Agustus 2025

Hormat kami,

(Drs. Vinsensius Andro Tunggal, S.H., M.M.)

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA

Jalan Raya Arjuno No.16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id,mail@pn-surabayakota.go.id

PP: Suparman , ,SH

RELAS—PANGGILAN (Surat Tercatat.).

No.Perkara :981/Pdt.G/2025/PN.Sby.

Saya : **ANIK DWI WAHYUNINGSIH, S.Sos** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dalam perka ra Nomor :981/Pdt.G/2025/PN.Sby., memanggil :

TELAH MEMANGGIL :

Al. KAUTSAR

Dahulu beralamat di Jl.Bronggalan II A No.1RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar ---- wilayah Republik Indonesia).
Sebagai.....TERGUGAT III;

Untuk mengikuti persidangan dalam perkara perdata No.: 981/Pdt.G/2025/PN.Sby dengan agenda persidangan yang akan dilaksanakan pada :

HARI : Selasa
TANGGal : 23 September 2025
J A M : 09.00 WIB.
TEMPAT : Ruang Sidang Pengadilan Negeri Surabaya.
Jl.Raya Arjuna No.16-18 Surabaya.

Sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh:
Nama : SAMSUDI SUPARNO
Alamat :Jl.MH.Thamrin No.49 Surabaya. RT.003 RW.013 Kel.Dr.Sutomo Kec.Tegalsari ---- Surabaya.
Selanjutnya disebut sebagai.....PENGGUGAT;.

Melawan

Nama : Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH.
Alamat : Jl. Bronggalan II A No.1 RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari ---- Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam -- maupun diluar wilayah Republik Indonesia).
Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT ;

Surabaya, 9 September 2025
Jurusita Pengganti,

Anik Dwi Wahyuningsih,S.sos
NIP.: 197310101993032002

CATATAN :
Pemanggilan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan - Mahkamah Agung No.1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, Bahwa untuk informasi lebih lanjut mengenai persidangan dapat --- menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.

E-COURT

KANTOR ADVOKAT ANDRO & PARTNER'S
Jl. Jawa No.47 (Lt.2) Surabaya. Hp: 081 803 062 206
Email: androtadvokat7@gmail.com

Nomor 981 /Pdt.G/2025/PN,Sby
Tanggal 29 - 25

Kepada yang terhormat,

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jalan Raya Arjuna,

Surabaya

PERIHAL : **Gugatan atas dasar Wanprestasi.**

Menyampaikan dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Drs. Vinsensius Andro Tunggal, S.H., M.M
   Tempat/Tanggal lahir : Ende, 02-09-1960
   Jenis Kelamin : Laki-laki
   Agama : Katholik
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Jl. Jawa no.47 (Lt.2), Surabaya
   Pekerjaan : Advokat
   Status kawin : Kawin
   Pendidikan : Stara satu Hukum
   NIA : 18.01112
   Tanggal mulai berlakunya KTPA : 01 Januari 2025
   Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

Advokat pada kantor advokat **ANDRO & PARTNER'S** yang beralamat di jalan Jawa No 47 (lt.2) Surabaya, berdasarkan : **surat kuasa khusus** tertanggal 12 Januari 2025 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor 1452/HK/IV/2025 tanggal 8-04-2025, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili pemberi kuasa yakni:

Nama : Samsudi Suparno.
Tempat/Tanggal lahir : Surabaya, 25-10-1948.
Umur : 76 tahun.
Jenis Kelamin : Laki-laki.
Agama : Kristen.
Warga Negara : WNI.
Alamat : Jl. MH Thamrin 49, Surabaya, RT003, RW 013, Kel. Dr.Sutomo,

Kec.Tegalsari, kota Surabaya.

Pekerjaan : Wiraswasta.

Status Perkawinan : Kawin

Dengan ini PENGGUGAT mengajukan gugatan atas dasar Wanprestasi terhadap :

1. Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT I;
2. Saiyid Suhada Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 2;
3. Al Kautsar, Laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 3;
4. Al Azhar, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 4;
5. Al Hudri Kahfi, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 5;
6. Al Muswan Achmad disebut juga Al Mustawan Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 6;
7. Nyonya Fahnur Hamidah, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Pulo Wonokromo 256 E, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 7;
8. Nur Ridjrijah Wahyuni, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Sidotopo wetan I-L nomor 44, RT 1, RW 1, Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Kenjeran, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 8;

Tergugat 1 sampai dengan tergugat 8 untuk selanjutnya disebut.....PARA TERGUGAT.

9. WACHID HASYIM, S.H., Notaris & PPAT, saat ini telah pensiun, Notaris pemegang protokoler Rizky Ayu Natarla El Chidtian, S.H.,M.Kn., berkantor di Kompleks Andika Plaza B-4, jl. Simpang dukuh 38-40, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 1;

10. Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I, beralamat di jl. Taman Puspa Raya No.10 Blok D, Sambikerep, Kec. Sambikerep, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 2;

Adapun gugatan Wan prestasi ini didasarkan pada duduk perkara sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 19 Maret 1996 PENGGUGAT telah membeli dari para tergugat berdasarkan Akta yang dibuat di hadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya (Turut Tergugat 1):'
   a. Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Desa/lingkungan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, dengan batas-batas sebagai berikut :
      - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara;
      - Sebelah Selatan berbatas dengan JL. Pulo wonokromo ;
      - Sebelah Timur berbatas dengan tanah hak;
      - Sebelah Barat berbatas dengan tanah hak;

      - Berdasarkan surat keterangan Lurah Wonokromo dan SPPT PBB NOP. 35.78.070.002.001.0112.0 tanggal 11 mei 2023 no. 470/313/436.9.31.6/2023 objek hak atas tanah masuk wilayah ***Kelurahan*** Wonokromo dan telah didaftar dan terdaftar di Kantor pertanahan kota Surabaya 1.
      - Surat Ukur 01680/wonokromo/2023 tanggal 19-06-2023, (semula Gambar situasi no.15 tanggal 4-11-1974).
      - Sertifikat hak Milik no. 3980 (semula Sertifikat Hak Milik no. 166); (Bukti P – 1)

2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas sebagaimana bukti kuitansi tanggal 19 Maret 1996.; (Bukti P -2)

3. Bahwa Sertifikat telah diserahkan dan berada ditangan Penggugat; (Bukti P – 3)

4. Bahwa berdasarkan akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan :
   " Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

5. Bahwa pemegang Hak : ACHMAD HAMID telah meninggal sebagaimana termaktud dalam Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA.SBY tanggal 07 Maret 1996;

6. Para tergugat melakukan pengikatan jual beli dengan penggugat di hadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT, di Surabaya berdasarkan Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA. SBY tanggal 07 Maret 1996;
   (bukti P. 4)

7. Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli sebagaimana akta Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT di Surabaya, Penggugat menerima sertifikat atas objek jual beli tersebut serta terhitung sejak saat ditandatangani Perjanjian Pengikatan jual beli lokasi *a quo* dikuasai oleh Penggugat dan dikarenakan pada saat itu Penggugat masih membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka proses pengurusan balik nama ke atas nama Penggugat belum dilaksanakan oleh penggugat dan dikarenakan kesibukan dari penggugat maka proses peralihan nama/balik nama atas sertifikat yang telah dibeli penggugat terlewatkan;

8. Bahwa dikarenakan lokasi telah dikuasai oleh Penggugat dan pada saat itu penggugat belum ada kepentingan yang mendesak serta membutuhkan biaya yang cukup besar untuk memperbaiki/renovasi agar dapat dipergunakan sebagai tempat untuk melakukan kegiatan, dan pada saat yang bersamaan Penggugat membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka lokasi tersebut untuk sementara didiamkan/kosong;

9. Bahwa setelah lokasi /objek tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat, setiap tahun Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan saat ini;

10. Bahwa jual beli antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, telah memenuhi unsur - unsur dalam Pasal 1457 KUHPerdata:
" Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."
Pasal ini mengandung pengertian, dalam jual beli terkandung kewajiban timbal balik para pihak yang terlibat jual beli, dalam hal ini penjual berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain yaitu pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati;

11. Bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata para pihak telah memenuhi unsur - unsur jual beli, Para Tergugat sebagai penjual telah menyerahkan suatu hak atas tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya yaitu sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di Jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, ***Desa/lingkungan*** Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, beserta sertifikatnya sebagai bukti kepemilikan (Objek *a quo*) kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikat baik telah membayar lunas harga pembelian sesuai kesepakatan bersama hak atas tanah beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (Objek *a quo*) kepada para Tergugat;

12. Bahwa jual beli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata dimana PENGGUGAT bersama Para Tergugat telah sepakat untuk

melaksanakan jual beli terhadap hak atas dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut beserta harganya, dan jual beli yang dilangsungkan antara para tergugat dan Penggugat adalah pihak yang cakap bertindak secara hukum dan objek perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dan Para Tergugat adalah Hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (*objek a quo*) dan maksud atau kausa dari perjanjian jual beli tersebut adalah pihak Tergugat selaku penjual bermaksud menjual hak atas tanah kepunyaannya dan menerima pembayaran atas harga tanah yang dijualnya, sedangkan pihak PENGGUGAT selaku pembeli bermaksud membeli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya milik Tergugat (*Objek a quo*) dengan membayar harganya kepada penjual (para Tergugat), dengan demikian kausa dalam perjanjian tersebut adalah Kausa yang diperbolehkan oleh Undang-Undang.

Dengan demikian mohon kiranya majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa jual beli antara PENGGUGAT dan para Tergugat adalah Jual beli yang dibuat secara sah menurut Hukum;

13. Bahwa pada tahun 2023 Penggugat berniat menjual lokasi *a quo*, kemudian ada yang beminat yaitu Bapak Soni karena lokasi rumah bapak Soni dekat Lokasi (objek *a quo*) milik penggugat sehingga pada akhirnya terjadi kesepakatan harga antara Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli.

    Berdasarkan kesepakatan harga yang telah disepakati tersebut maka Penggugat meminta untuk pelaksanaan jual beli di hadapan notaris yang menjadi pilihan dari Penggugat akan tetapi calon pembeli mengajukan notaris lain untuk pelaksanaan jual beli, disetujui Penggugat;

14. Bahwa sesuai dengan kesepakatan harga dan waktu yang telah disepakati, kurang lebih pada bulan Juni 2023 Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli hadir dihadapan notaris pilihan calon Pembeli untuk melaksanakan pengikatan jual beli dan Penggugat sebagai penjual menyerahkan asli sertifikat ke notaris kemudian notaris menyampaikan harus dilakukan proses balik nama terlebih dahulu ke atas nama Penggugat, setelah proses peralihan nama ke atas nama Penggugat terlaksana, baru dapat dilaksanakan proses jual beli antara Penggugat dan calon pembeli yaitu bapak Soni.

    Sesuai syarat dari notaris, Penggugat setuju dilakukan pengurusan proses balik nama (Peralihan nama) ke atas nama Penggugat, setelah peralihan nama ke Penggugat selesai, baru diadakan pengikatan jual beli antara Penggugat dan calon pembeli bapak Soni.

    karenanya pada saat itu tidak ada transaksi apapun antara Penggugat dan Calon pembeli;

15. Bahwa untuk pengurusan peralihan nama ke atas nama Penggugat, notaris membutuhkan data identitas diri Penjual terdahulu (Para Tergugat), sebagaimana yang diatur dalam :

    PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH

NOMOR 24 TAHUN 1997 **TENTANG PENDAFTARAN TANAH Bagian Ketiga Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak, Pasal 103 ayat (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:**
d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

16. Bahwa setelah dicari diarsip Penggugat ternyata tidak ada data diri penjual terdahulu (Para tergugat) dan Penggugat tidak menemukan keberadaan Para tergugat, maka hal ini juga telah disampaikan ke Notaris dan diusahakan untuk di urus proses balik nama ke atas nama Penggugat.
    Penggugat menunggu cukup lama kurang lebih 1 tahun (tahun 2024) tanpa ada suatu kepastian dari pihak notaris/PPAT yang mengurus proses ini, maka Penggugat menarik kembali sertifikat, Akta Perjanjian jual beli dan semua data yang telah diserahkan ke notaris.
    Penarikan Kembali tersebut juga turut diketahui dan ditandatangai oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi; (bukti P – 5)
    Setelah menarik kembali sertifikat tersebut kurang lebih 1 bulan kemudian (kurang lebih bulan juni – juli 2024), penggugat meninjau lokasi milik penggugat.
    Penggugat terkejut karena lokasi milik Penggugat telah dipasang pintu permanen dan digembok sehingga Penggugat tidak dapat masuk ke lokasi milik Penggugat.
    Dari informasi penduduk sekitar Penggugat mendapat informasi lokasi milik Penggugat dipergunakan oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi sebagai tempat untuk parkir mobil dan pada saat itu Penggugat melihat ada beberapa mobil yang diparkir di dalam lokasi milik penggugat.
    Penggugat menelpon calon pembeli yang tidak jadi transaksi yaitu bapak Soni menanyakan kebenaran informasi yang diperoleh Penggugat dan di -ya-kan oleh bapak Soni bahwa dia yang mempergunakan, memakai, menguasai lokasi *a quo*. Karenanya Penggugat secara baik-baik menegur calon pembeli karena Penggugat tidak pernah memberikan ijin kepada calon pembeli untuk masuk atau melalkukan tindakan apapun atas lokasi milik penggugat, dalil dari calon pembeli telah menanyakan kepada notaris dan diperbolehkan oleh notaris/PPAT sehingga bapak Soni mempergunakan, memakai, menguasai dan mendirikan bangunan di lokasi milik Penggugat.
    Bapak Soni (yaitu calon pembeli yang tidak jadi) menyerahkan kunci gembok kepada penggugat;

17. Bahwa dikarenakan data identitas diri para tergugat tidak ada, bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, PENGGUGAT tidak dapat melakukan proses peralihan nama / balik nama atas objek *a quo* ke atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional surabaya 1 yang juga menjadi penyebab Penggugat tidak dapat menjual lokasi *a quo* sehingga penggugat mengalami kerugian secara materi dan juga secara moril ;

18. Bahwa sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan : ***" Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya***

yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

19. Bahwa kesepakatan tersebut tidak dipenuhi para tergugat bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses pengurusan balik nama (Peralihan nama)ke atas nama Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan hal tersebut para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT dengan cara *para* ***tergugat sama sekali tidak memenuhi perikatan untuk berbuat sesuatu, membantu ataupun hal-hal lain yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama yaitu, tidak menyerahkan bukti identitas diri dan lain-lain identitas diri yang dibutuhkan untuk proses peralihan nama di sertifikat*** sebagai salah satu syarat peralihan nama (Balik nama) di sertifikat di instansi turut Tergugat 2.
Dengan Demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut adalah perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

21. Bahwa dengan terjadinya wanprestasi para tergugat maka PENGGUGAT mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya, sebagaimana diatur dalam pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :
" Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga";

22. Bahwa dengan adanya perbuatan Wanprestasi para tergugat terhadap PENGGUGAT merupakan perbuatan yang merugikan para PENGGUGAT, karena sampai dengan saat gugatan ini diajukan, PENGGUGAT tidak bisa melakukan peralihan nama atas sertifikat tersebut sehingga sertifikat atas objek *a quo* masih tertulis atas nama ACHMAD HAMID (Pewaris para tergugat), padahal hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya telah diperoleh PENGGUGAT dengan itikad baik yaitu membayar lunas harga yang telah disepakati bersama dengan para tergugat dan sertifikat hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut berada dalam penguasaan PENGGUGAT.
Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa para PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

23. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 1 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 1 adalah pihak yang bertindak sebagai pejabat publik yang sah sebagai pembuat akta Pengikatan jual beli tanggal 19 Maret 1996 nomor 41 dan yang mengetahui proses jual beli, sehingga dengan demikian cukup beralasan turut tergugat 1 dijadikan pihak dalam gugatan PENGGUGAT;

24. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 2 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 2 sebagai Instansi Pemerintah berdasarkan pasal 19 Undang-Undang no.5 tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) **mempunyai kewajiban melakukan pendaftaran tanah.**

Disamping itu PENGGUGAT sebagai pemegang hak yang sah dan beritikad baik mempunyai kewajiban mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya berdasarkan UUPA nomor 5 tahun 1960 pasal 20 (2) yang menyatakan : ***(2) " Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain "*** . dan ***Pasal 23 (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.***

Pasal 19 (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

dalam hal ini mengandung pengertian penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan nama (balik nama) dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang baru dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID,terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya menjadi ke-atas nama **SAMSUDI SUPARNO;**

25. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 24 tahun thn. 1997 Tentang Pendaftaran tanah, pasal 11 menyatakan *" Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah"* , pasal 12 (2) *" Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi (a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan (b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;*

Pasal 55 menyatakan : (1) *" Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya;* (2) *" pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;*

26. Bahwa gugatan PENGGUGAT berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan pasal 180 HIR PENGGUGAT mohon agar gugatan PENGGUGAT dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, peninjauan Kembali maupun perlawanan;

Berdasarkan duduk perkara yang tersebut diatas, maka mohon kiranya Ketua pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan pengikatan jual beli no. 41 tanggal tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya setempat dikenal dengan jalan Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya, yang dilakukan antara PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah Jual beli yang sah menurut hukum antara PENGGUGAT dengan Para Tergugat;

3. Menyatakan para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

4. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

5. Memerintahkan kepada turut tergugat 2 untuk melakukan peralihan nama (Balik nama) atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID ke-atas nama SAMSUDI SUPARNO;

6. Memerintahkan kepada siapapun juga yang tanpa ijin dari Penggugat berada dilokasi *a quo*, memakai, mendirikan bangunan untuk mengosongkan lokasi *a quo* tanpa ganti rugi apapun juga apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.

7. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara kepada para tergugat;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Demikian gugatan ini PENGGUGAT sampaikan kehadapan Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memerikasa perkara ini, seraya mengharapkan kearifan dan keadilan atasnya, untuk itu dihaturkan terima kasih.

Surabaya, 22 Agustus 2025

Hormat kami,

(Drs. Vinsensius Andro Tunggal, S.H., M.M.)

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA
Jalan Raya Arjuno No.16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id.mail@pn-surabayakota.go.id

PP: Suparman , ,SH

RELAS—PANGGILAN (Surat Tercatat.).

No.Perkara :981/Pdt.G/2025/PN.Sby.

Saya : **ANIK DWI WAHYUNINGSIH, S.Sos** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dalam perka ra Nomor :981/Pdt.G/2025/PN.Sby., memanggil ;

TELAH MEMANGGIL :

Al. AZHAR

Dahulu beralamat di Jl.Bronggalan II A No.1RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar ---- wilayah Republik Indonesia).
Sebagai.....TERGUGAT IV;

Untuk mengikuti persidangan dalam perkara perdata No.: 981/Pdt.G/2025/PN.Sby dengan agenda persidangan yang akan dilaksanakan pada :

H A R I : Selasa
TANGGal : 23 September 2025
J A M : 09.00 WIB.
TEMPAT : Ruang Sidang Pengadilan Negeri Surabaya.
Jl.Raya Arjuna No.16-18 Surabaya.

Sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh:
Nama : SAMSUDI SUPARNO
Alamat :Jl.MH.Thamrin No.49 Surabaya. RT.003 RW.013 Kel.Dr.Sutomo Kec.Tegalsari ---- Surabaya.
Selanjutnya disebut sebagai.....PENGGUGAT;.

Melawan

Nama : Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH.
Alamat : Jl. Bronggalan II A No.1 RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari ---- Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam -- maupun diluar wilayah Republik Indonesia).
Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT ;

Surabaya, 9 September 2025
Jurusita Pengganti,

Anik Dwi Wahyuningsih,S.sos
NIP.: 197310101993032002

CATATAN :
Pemanggilan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan - Mahkamah Agung No.1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, Bahwa untuk informasi lebih lanjut mengenai persidangan dapat --- menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.

E-COURT

KANTOR ADVOKAT ANDRO & PARTNER'S
Jl. Jawa No.47 (Lt.2) Surabaya. Hp: 081 803 062 206
Email: androadvokat@gmail.com

Kepada yang terhormat,

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jalan Raya Arjuna,

Surabaya

Nomor 981 /Pdt.G.PN/2025 /PN.Sby
tanggal 2 9. 2025

PERIHAL : Gugatan atas dasar Wanprestasi.

Menyampaikan dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini ;

1. Nama : Drs. Vinsensius Andro Tunggal, S.H., M.M
   Tempat/Tanggal lahir : Ende, 02-09-1960
   Jenis Kelamin : Laki-laki
   Agama : Katholik
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Jl. Jawa no.47 (Lt.2), Surabaya
   Pekerjaan : Advokat
   Status kawin : Kawin
   Pendidikan : Stara satu Hukum
   NIA : 18.01112
   Tanggal mulai berlakunya KTPA : 01 Januari 2025
   Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

Advokat pada kantor advokat **ANDRO & PARTNER'S** yang beralamat di jalan Jawa No 47 (lt.2) Surabaya, berdasarkan : **surat kuasa khusus** tertanggal 12 Januari 2025 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor 1452/HK/IV/2025 tanggal 8-04-2025, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili pemberi kuasa yakni:

Nama : Samsudi Suparno.
Tempat/Tanggal lahir : Surabaya, 25-10-1948.
Umur : 76 tahun.
Jenis Kelamin : Laki-laki.
Agama : Kristen.
Warga Negara : WNI.
Alamat : Jl. MH Thamrin 49, Surabaya, RT003, RW 013, Kel. Dr.Sutomo,

Kec.Tegalsari, kota Surabaya.

Pekerjaan : Wiraswasta.

Status Perkawinan : Kawin

Dengan ini PENGGUGAT mengajukan gugatan atas dasar Wanprestasi terhadap :

1. Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT I;
2. Saiyid Suhada Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 2;
3. Al Kautsar, Laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 3;
4. Al Azhar, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 4;
5. Al Hudri Kahfi, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 5;
6. Al Muswan Achmad disebut juga Al Mustawan Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 6;
7. Nyonya Fahnur Hamidah, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Pulo Wonokromo 256 E, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 7;
8. Nur Ridjrijah Wahyuni, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Sidotopo wetan I-L nomor 44, RT 1, RW 1, Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Kenjeran, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 8;

Tergugat 1 sampai dengan tergugat 8 untuk selanjutnya disebut.....PARA TERGUGAT.

9. WACHID HASYIM, S.H., Notaris & PPAT, saat ini telah pensiun, Notaris pemegang protokoler Rizky Ayu Nataria El Chidtian, S.H.,M.Kn., berkantor di Kompleks Andika Plaza B-4, jl. Simpang dukuh 38-40, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 1;

10. Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I, beralamat di jl. Taman Puspa Raya No.10 Blok D, Sambikerep, Kec. Sambikerep, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 2;

Adapun gugatan Wan prestasi ini didasarkan pada duduk perkara sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 19 Maret 1996 PENGGUGAT telah membeli dari para tergugat berdasarkan Akta yang dibuat di hadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya (Turut Tergugat 1):
   a. Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Desa/lingkungan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, dengan batas-batas sebagai berikut :
      - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara;
      - Sebelah Selatan berbatas dengan JL. Pulo wonokromo ;
      - Sebelah Timur berbatas dengan tanah hak;
      - Sebelah Barat berbatas dengan tanah hak;

      - Berdasarkan surat keterangan Lurah Wonokromo dan SPPT PBB NOP. 35.78.070.002.001.0112.0 tanggal 11 mei 2023 no. 470/313/436.9.31.6/2023 objek hak atas tanah masuk wilayah ***Kelurahan*** Wonokromo dan telah didaftar dan terdaftar di Kantor pertanahan kota Surabaya 1.
      - Surat Ukur 01680/wonokromo/2023 tanggal 19-06-2023, (semula Gambar situasi no.15 tanggal 4-11-1974).
      - Sertifikat hak Milik no. 3980 (semula Sertifikat Hak Milik no. 166); (Bukti P – 1)

2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas sebagaimana bukti kuitansi tanggal 19 Maret 1996.; (Bukti P -2)

3. Bahwa Sertifikat telah diserahkan dan berada ditangan Penggugat; (Bukti P – 3)

4. Bahwa berdasarkan akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan :
   " Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

5. Bahwa pemegang Hak : ACHMAD HAMID telah meninggal sebagaimana termaktud dalam Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA.SBY tanggal 07 Maret 1996;

6. Para tergugat melakukan pengikatan jual beli dengan penggugat di hadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT, di Surabaya berdasarkan Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA. SBY tanggal 07 Maret 1996;
   (bukti P. 4)

7. Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli sebagaimana akta Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT di Surabaya, Penggugat menerima sertifikat atas objek jual beli tersebut serta terhitung sejak saat ditandatangani Perjanjian Pengikatan jual beli lokasi *a quo* dikuasai oleh Penggugat dan dikarenakan pada saat itu Penggugat masih membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka proses pengurusan balik nama ke atas nama Penggugat belum dilaksanakan oleh penggugat dan dikarenakan kesibukan dari penggugat maka proses peralihan nama/balik nama atas sertifikat yang telah dibeli penggugat terlewatkan;

8. Bahwa dikarenakan lokasi telah dikuasai oleh Penggugat dan pada saat itu penggugat belum ada kepentingan yang mendesak serta membutuhkan biaya yang cukup besar untuk memperbaiki/renovasi agar dapat dipergunakan sebagai tempat untuk melakukan kegiatan, dan pada saat yang bersamaan Penggugat membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka lokasi tersebut untuk sementara didiamkan/kosong;

9. Bahwa setelah lokasi /objek tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat, setiap tahun Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan saat ini;

10. Bahwa jual beli antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, telah memenuhi unsur - unsur dalam Pasal 1457 KUHPerdata:
" Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."
Pasal ini mengandung pengertian, dalam jual beli terkandung kewajiban timbal balik para pihak yang terlibat jual beli, dalam hal ini penjual berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain yaitu pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati;

11. Bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata para pihak telah memenuhi unsur - unsur jual beli, Para Tergugat sebagai penjual telah menyerahkan suatu hak atas tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya yaitu sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, ***Desa/lingkungan*** Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, beserta sertifikatnya sebagai bukti kepemilikan (Objek *a quo*) kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikat baik telah membayar lunas harga pembelian sesuai kesepakatan bersama hak atas tanah beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (Objek *a quo*) kepada para Tergugat;

12. Bahwa jual beli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata dimana PENGGUGAT bersama Para Tergugat telah sepakat untuk

melaksanakan jual beli terhadap hak atas dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut beserta harganya, dan jual beli yang dilangsungkan antara para tergugat dan Penggugat adalah pihak yang cakap bertindak secara hukum dan objek perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dan Para Tergugat adalah Hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (*objek a quo*) dan maksud atau kausa dari perjanjian jual beli tersebut adalah pihak Tergugat selaku penjual bermaksud menjual hak atas tanah kepunyaannya dan menerima pembayaran atas harga tanah yang dijualnya, sedangkan pihak PENGGUGAT selaku pembeli bermaksud membeli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya milik Tergugat (*Objek a quo*) dengan membayar harganya kepada penjual (para Tergugat), dengan demikian kausa dalam perjanjian tersebut adalah Kausa yang diperbolehkan oleh Undang-Undang.
Dengan demikian mohon kiranya majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa jual beli antara PENGGUGAT dan para Tergugat adalah Jual beli yang dibuat secara sah menurut Hukum;

13. Bahwa pada tahun 2023 Penggugat berniat menjual lokasi *a quo*, kemudian ada yang beminat yaitu Bapak Soni karena lokasi rumah bapak Soni dekat Lokasi (objek *a quo*) milik penggugat sehingga pada akhirnya terjadi kesepakatan harga antara Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli.
Berdasarkan kesepakatan harga yang telah disepakati tersebut maka Penggugat meminta untuk pelaksanaan jual beli di hadapan notaris yang menjadi pilihan dari Penggugat akan tetapi calon pembeli mengajukan notaris lain untuk pelaksanaan jual beli, disetujui Penggugat;

14. Bahwa sesuai dengan kesepakatan harga dan waktu yang telah disepakati, kurang lebih pada bulan Juni 2023 Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli hadir dihadapan notaris pilihan calon Pembeli untuk melaksanakan pengikatan jual beli dan Penggugat sebagai penjual menyerahkan asli sertifikat ke notaris kemudian notaris menyampaikan harus dilakukan proses balik nama terlebih dahulu ke atas nama Penggugat, setelah proses peralihan nama ke atas nama Penggugat terlaksana, baru dapat dilaksanakan proses jual beli antara Penggugat dan calon pembeli yaitu bapak Soni.
Sesuai syarat dari notaris, Penggugat setuju dilakukan pengurusan proses balik nama (Peralihan nama) ke atas nama Penggugat, setelah peralihan nama ke Penggugat selesai, baru diadakan pengikatan jual beli antara Penggugat dan calon pembeli bapak Soni.
karenanya pada saat itu tidak ada transaksi apapun antara Penggugat dan Calon pembeli;

15. Bahwa untuk pengurusan peralihan nama ke atas nama Penggugat, notaris membutuhkan data identitas diri Penjual terdahulu (Para Tergugat), sebagaimana yang diatur dalam :
PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH

NOMOR 24 TAHUN 1997 **TENTANG PENDAFTARAN TANAH Bagian Ketiga Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak, Pasal 103 ayat (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:**
d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

16. Bahwa setelah dicari diarsip Penggugat ternyata tidak ada data diri penjual terdahulu (Para tergugat) dan Penggugat tidak menemukan keberadaan Para tergugat, maka hal ini juga telah disampaikan ke Notaris dan diusahakan untuk di urus proses balik nama ke atas nama Penggugat.
    Penggugat menunggu cukup lama kurang lebih 1 tahun (tahun 2024) tanpa ada suatu kepastian dari pihak notaris/PPAT yang mengurus proses ini, maka Penggugat menarik kembali sertifikat, Akta Perjanjian jual beli dan semua data yang telah diserahkan ke notaris.
    Penarikan Kembali tersebut juga turut diketahui dan ditandatangai oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi; (bukti P – 5)
    Setelah menarik kembali sertifikat tersebut kurang lebih 1 bulan kemudian (kurang lebih bulan juni – juli 2024), penggugat meninjau lokasi milik penggugat.
    Penggugat terkejut karena lokasi milik Penggugat telah dipasang pintu permanen dan digembok sehingga Penggugat tidak dapat masuk ke lokasi milik Penggugat.
    Dari informasi penduduk sekitar Penggugat mendapat informasi lokasi milik Penggugat dipergunakan oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi sebagai tempat untuk parkir mobil dan pada saat itu Penggugat melihat ada beberapa mobil yang diparkir di dalam lokasi milik penggugat.
    Penggugat menelpon calon pembeli yang tidak jadi transaksi yaitu bapak Soni menanyakan kebenaran informasi yang diperoleh Penggugat dan di -ya-kan oleh bapak Soni bahwa dia yang mempergunakan, memakai, menguasai lokasi *a quo*. Karenanya Penggugat secara baik-baik menegur calon pembeli karena Penggugat tidak pernah memberikan ijin kepada calon pembeli untuk masuk atau melalkukan tindakan apapun atas lokasi milik penggugat, dalil dari calon pembeli telah menanyakan kepada notaris dan diperbolehkan oleh notaris/PPAT sehingga bapak Soni mempergunakan, memakai, menguasai dan mendirikan bangunan di lokasi milik Penggugat.
    Bapak Soni (yaitu calon pembeli yang tidak jadi) menyerahkan kunci gembok kepada penggugat;

17. Bahwa dikarenakan data identitas diri para tergugat tidak ada, bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, PENGGUGAT tidak dapat melakukan proses peralihan nama / balik nama atas objek *a quo* ke atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional surabaya 1 yang juga menjadi penyebab Penggugat tidak dapat menjual lokasi *a quo* sehingga penggugat mengalami kerugian secara materi dan juga secara moril ;

18. Bahwa sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan : ***" Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya***

yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

19. Bahwa kesepakatan tersebut tidak dipenuhi para tergugat bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses pengurusan balik nama (Peralihan nama)ke atas nama Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan hal tersebut para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT dengan cara *para* ***tergugat sama sekali tidak memenuhi perikatan untuk berbuat sesuatu, membantu ataupun hal-hal lain yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama yaitu, tidak menyerahkan bukti identitas diri dan lain-lain identitas diri yang dibutuhkan untuk proses peralihan nama di sertifikat*** sebagai salah satu syarat peralihan nama (Balik nama) di sertifikat di instansi turut Tergugat 2.
Dengan Demikkian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut adalah perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

21. Bahwa dengan terjadinya wanprestasi para tergugat maka PENGGUGAT mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya, sebagaimana diatur dalam pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :
" Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga";

22. Bahwa dengan adanya perbuatan Wanprestasi para tergugat terhadap PENGGUGAT merupakan perbuatan yang merugikan para PENGGUGAT, karena sampai dengan saat gugatan ini diajukan, PENGGUGAT tidak bisa melakukan peralihan nama atas sertifikat tersebut sehingga sertifikat atas objek *a quo* masih tertulis atas nama ACHMAD HAMID (Pewaris para tergugat), padahal hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya telah diperoleh PENGGUGAT dengan itikad baik yaitu membayar lunas harga yang telah disepakati bersama dengan para tergugat dan sertifikat hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut berada dalam penguasaan PENGGUGAT.
Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa para PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

23. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 1 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 1 adalah pihak yang bertindak sebagai pejabat publik yang sah sebagai pembuat akta Pengikatan jual beli tanggal 19 Maret 1996 nomor 41 dan yang mengetahui proses jual beli, sehingga dengan demikian cukup beralasan turut tergugat 1 dijadikan pihak dalam gugatan PENGGUGAT;

24. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 2 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 2 sebagai Instansi Pemerintah berdasarkan pasal 19 Undang-Undang no.5 tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) **mempunyai kewajiban melakukan pendaftaran tanah**.
Disamping itu PENGGUGAT sebagai pemegang hak yang sah dan beritikad baik mempunyai kewajiban mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya berdasarkan UUPA nomor 5 tahun 1960 pasal 20 (2) yang menyatakan : ***(2) " Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain "*** . dan ***Pasal 23 (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.***
Pasal 19 (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
dalam hal ini mengandung pengertian penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan nama (balik nama) dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang baru dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.
Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID,terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya menjadi ke-atas nama **SAMSUDI SUPARNO**;

25. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 24 tahun thn. 1997 Tentang Pendaftaran tanah, pasal 11 menyatakan " *Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah*" , pasal 12 (2) " *Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi (a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan (b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;*
Pasal 55 menyatakan : (1) " *Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya;* (2) " *pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;*

26. Bahwa gugatan PENGGUGAT berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan pasal 180 HIR PENGGUGAT mohon agar gugatan PENGGUGAT dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, peninjauan Kembali maupun perlawanan;

Berdasarkan duduk perkara yang tersebut diatas, maka mohon kiranya Ketua pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan pengikatan jual beli no. 41 tanggal tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya setempat dikenal dengan jalan Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya, yang dilakukan antara PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah Jual beli yang sah menurut hukum antara PENGGUGAT dengan Para Tergugat;

3. Menyatakan para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

4. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

5. Memerintahkan kepada turut tergugat 2 untuk melakukan peralihan nama (Balik nama) atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID ke-atas nama SAMSUDI SUPARNO;

6. Memerintahkan kepada siapapun juga yang tanpa ijin dari Penggugat berada dilokasi *a quo*, memakai, mendirikan bangunan untuk mengosongkan lokasi *a quo* tanpa ganti rugi apapun juga apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.

7. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara kepada para tergugat;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Demikian gugatan ini PENGGUGAT sampaikan kehadapan Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini, seraya mengharapkan kearifan dan keadilan atasnya, untuk itu dihaturkan terima kasih.

Surabaya, 22 Agustus 2025

Hormat kami,

(Drs. Vinsensius Andro Tunggal, S.H., M.M.)

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA
Jalan Raya Arjuno No.16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id.mail@pn-surabayakota.go.id

PP: Suparman , ,SH

RELAS—PANGGILAN (Surat Tercatat.).

No.Perkara :981/Pdt.G/2025/PN.Sby.

Saya : **ANIK DWI WAHYUNINGSIH, S.Sos** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dalam perka ra Nomor :981/Pdt.G/2025/PN.Sby., memanggil :

TELAH MEMANGGIL :

Al Muswan Achmad disebut juga Al Mustawan Achmad

Dahulu beralamat di Jl.Bronggalan II A No.1RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar ---- wilayah Republik Indonesia).

Sebagai.....TERGUGAT VI;

Untuk mengikuti persidangan dalam perkara perdata No.: 981/Pdt.G/2025/PN.Sby dengan agenda persidangan yang akan dilaksanakan pada :

H A R I : Selasa
TANGGal : 23 September 2025
J A M : 09.00 WIB.
TEMPAT : Ruang Sidang Pengadilan Negeri Surabaya.
Jl.Raya Arjuna No.16-18 Surabaya.

Sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh:
Nama : SAMSUDI SUPARNO
Alamat :Jl.MH.Thamrin No.49 Surabaya. RT.003 RW.013 Kel.Dr.Sutomo Kec.Tegalsari ---- Surabaya.
Selanjutnya disebut sebagai.....PENGGUGAT;.

Melawan

Nama : Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH.
Alamat : Jl. Bronggalan II A No.1 RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari ---- Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam -- maupun diluar wilayah Republik Indonesia).
Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT ;

Surabaya, 9 September 2025
Jurusita Pengganti,

Anik Dwi Wahyuningsih,S.sos
NIP.: 197310101993032002

CATATAN :
Pemanggilan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan - Mahkamah Agung No.1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, Bahwa untuk informasi lebih lanjut mengenai persidangan dapat --- menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.

E-COURT

KANTOR ADVOKAT ANDRO & PARTNER'S
Jl. Jawa No.47 (Lt.2) Surabaya. Tlp: 081 803 062 206
Email: androadvokat@gmail.com

Kepada yang terhormat,

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jalan Raya Arjuna,

Surabaya

Nomor 981 /Pdt.G/20 25 /PN.Sby
Tanggal 2 . 9 . 20 25

PERIHAL : **Gugatan atas dasar Wanprestasi.**

Menyampaikan dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini ;

1.	Nama	: Drs. Vinsensius Andro Tunggal, S.H., M.M
	Tempat/Tanggal lahir	: Ende, 02-09-1960
	Jenis Kelamin	: Laki-laki
	Agama	: Katholik
	Warga Negara	: Indonesia
	Alamat	: Jl. Jawa no.47 (Lt.2), Surabaya
	Pekerjaan	: Advokat
	Status kawin	: Kawin
	Pendidikan	: Stara satu Hukum
	NIA	: 18.01112
	Tanggal mulai berlakunya KTPA	: 01 Januari 2025
	Tanggal berakhir KTPA	: 31 Desember 2027

Advokat pada kantor advokat **ANDRO & PARTNER'S** yang beralamat di jalan Jawa No 47 (lt.2) Surabaya, berdasarkan : **surat kuasa khusus** tertanggal 12 Januari 2025 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor 1452/HK/IV/2025 tanggal 8-04-2025, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili pemberi kuasa yakni:

Nama	: Samsudi Suparno.
Tempat/Tanggal lahir	: Surabaya, 25-10-1948.
Umur	: 76 tahun.
Jenis Kelamin	: Laki-laki.
Agama	: Kristen.
Warga Negara	: WNI.
Alamat	: Jl. MH Thamrin 49, Surabaya, RT003, RW 013, Kel. Dr.Sutomo,

Kec.Tegalsari, kota Surabaya.

Pekerjaan : Wiraswasta.

Status Perkawinan : Kawin

Dengan ini PENGGUGAT mengajukan gugatan atas dasar Wanprestasi terhadap :

1. Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT I;
2. Saiyid Suhada Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 2;
3. Al Kautsar, Laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 3;
4. Al Azhar, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 4;
5. Al Hudri Kahfi, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 5;
6. Al Muswan Achmad disebut juga Al Mustawan Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 6;
7. Nyonya Fahnur Hamidah, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Pulo Wonokromo 256 E, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 7;
8. Nur Ridjrijah Wahyuni, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Sidotopo wetan I-L nomor 44, RT 1, RW 1, Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Kenjeran, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 8;

Tergugat 1 sampai dengan tergugat 8 untuk selanjutnya disebut.....PARA TERGUGAT.

9. WACHID HASYIM, S.H., Notaris & PPAT, saat ini telah pensiun, Notaris pemegang protokoler Rizky Ayu Nataria El Chidtian, S.H.,M.Kn., berkantor di Kompleks Andika Plaza B-4, jl. Simpang dukuh 38-40, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 1;

10. Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I, beralamat di jl. Taman Puspa Raya No.10 Blok D, Sambikerep, Kec. Sambikerep, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 2;

Adapun gugatan Wan prestasi ini didasarkan pada duduk perkara sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 19 Maret 1996 PENGGUGAT telah membeli dari para tergugat berdasarkan Akta yang dibuat di hadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya (Turut Tergugat 1):
   a. Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Desa/lingkungan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, dengan batas-batas sebagai berikut :
      - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara;
      - Sebelah Selatan berbatas dengan JL. Pulo wonokromo ;
      - Sebelah Timur berbatas dengan tanah hak;
      - Sebelah Barat berbatas dengan tanah hak;

      - Berdasarkan surat keterangan Lurah Wonokromo dan SPPT PBB NOP. 35.78.070.002.001.0112.0 tanggal 11 mei 2023 no. 470/313/436.9.31.6/2023 objek hak atas tanah masuk wilayah ***Kelurahan*** Wonokromo dan telah didaftar dan terdaftar di Kantor pertanahan kota Surabaya 1.
      - Surat Ukur 01680/wonokromo/2023 tanggal 19-06-2023, (semula Gambar situasi no.15 tanggal 4-11-1974).
      - Sertifikat hak Milik no. 3980 (semula Sertifikat Hak Milik no. 166); (Bukti P – 1)

2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas sebagaimana bukti kuitansi tanggal 19 Maret 1996.; (Bukti P -2)

3. Bahwa Sertifikat telah diserahkan dan berada ditangan Penggugat; (Bukti P – 3)

4. Bahwa berdasarkan akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan :
   " Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

5. Bahwa pemegang Hak : ACHMAD HAMID telah meninggal sebagaimana termaktud dalam Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA.SBY tanggal 07 Maret 1996;

6. Para tergugat melakukan pengikatan jual beli dengan penggugat di hadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT, di Surabaya berdasarkan Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA. SBY tanggal 07 Maret 1996;
   (bukti P. 4)

7. Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli sebagaimana akta Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT di Surabaya, Penggugat menerima sertifikat atas objek jual beli tersebut serta terhitung sejak saat ditandatangani Perjanjian Pengikatan jual beli lokasi *a quo* dikuasai oleh Penggugat dan dikarenakan pada saat itu Penggugat masih membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka proses pengurusan balik nama ke atas nama Penggugat belum dilaksanakan oleh penggugat dan dikarenakan kesibukan dari penggugat maka proses peralihan nama/balik nama atas sertifikat yang telah dibeli penggugat terlewatkan;

8. Bahwa dikarenakan lokasi telah dikuasai oleh Penggugat dan pada saat itu penggugat belum ada kepentingan yang mendesak serta membutuhkan biaya yang cukup besar untuk memperbaiki/renovasi agar dapat dipergunakan sebagai tempat untuk melakukan kegiatan, dan pada saat yang bersamaan Penggugat membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka lokasi tersebut untuk sementara didiamkan/kosong;

9. Bahwa setelah lokasi /objek tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat, setiap tahun Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan saat ini;

10. Bahwa jual beli antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, telah memenuhi unsur - unsur dalam Pasal 1457 KUHPerdata:
" Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."
Pasal ini mengandung pengertian, dalam jual beli terkandung kewajiban timbal balik para pihak yang terlibat jual beli, dalam hal ini penjual berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain yaitu pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati;

11. Bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata para pihak telah memenuhi unsur - unsur jual beli, Para Tergugat sebagai penjual telah menyerahkan suatu hak atas tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya yaitu sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, ***Desa/lingkungan*** Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, beserta sertifikatnya sebagai bukti kepemilikan (Objek *a quo*) kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikat baik telah membayar lunas harga pembelian sesuai kesepakatan bersama hak atas tanah beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (Objek *a quo*) kepada para Tergugat;

12. Bahwa jual beli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata dimana PENGGUGAT bersama Para Tergugat telah sepakat untuk

melaksanakan jual beli terhadap hak atas dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut beserta harganya, dan jual beli yang dilangsungkan antara para tergugat dan Penggugat adalah pihak yang cakap bertindak secara hukum dan objek perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dan Para Tergugat adalah Hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (*objek a quo*) dan maksud atau kausa dari perjanjian jual beli tersebut adalah pihak Tergugat selaku penjual bermaksud menjual hak atas tanah kepunyaannya dan menerima pembayaran atas harga tanah yang dijualnya, sedangkan pihak PENGGUGAT selaku pembeli bermaksud membeli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya milik Tergugat (*Objek a quo*) dengan membayar harganya kepada penjual (para Tergugat), dengan demikian kausa dalam perjanjian tersebut adalah Kausa yang diperbolehkan oleh Undang-Undang.
Dengan demikian mohon kiranya majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa jual beli antara PENGGUGAT dan para Tergugat adalah Jual beli yang dibuat secara sah menurut Hukum;

13. Bahwa pada tahun 2023 Penggugat berniat menjual lokasi *a quo*, kemudian ada yang beminat yaitu Bapak Soni karena lokasi rumah bapak Soni dekat Lokasi (objek *a quo*) milik penggugat sehingga pada akhirnya terjadi kesepakatan harga antara Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli.
Berdasarkan kesepakatan harga yang telah disepakati tersebut maka Penggugat meminta untuk pelaksanaan jual beli di hadapan notaris yang menjadi pilihan dari Penggugat akan tetapi calon pembeli mengajukan notaris lain untuk pelaksanaan jual beli, disetujui Penggugat;

14. Bahwa sesuai dengan kesepakatan harga dan waktu yang telah disepakati, kurang lebih pada bulan Juni 2023 Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli hadir dihadapan notaris pilihan calon Pembeli untuk melaksanakan pengikatan jual beli dan Penggugat sebagai penjual menyerahkan asli sertifikat ke notaris kemudian notaris menyampaikan harus dilakukan proses balik nama terlebih dahulu ke atas nama Penggugat, setelah proses peralihan nama ke atas nama Penggugat terlaksana, baru dapat dilaksanakan proses jual beli antara Penggugat dan calon pembeli yaitu bapak Soni.
Sesuai syarat dari notaris, Penggugat setuju dilakukan pengurusan proses balik nama (Peralihan nama) ke atas nama Penggugat, setelah peralihan nama ke Penggugat selesai, baru diadakan pengikatan jual beli antara Penggugat dan calon pembeli bapak Soni.
karenanya pada saat itu tidak ada transaksi apapun antara Penggugat dan Calon pembeli;

15. Bahwa untuk pengurusan peralihan nama ke atas nama Penggugat, notaris membutuhkan data identitas diri Penjual terdahulu (Para Tergugat), sebagaimana yang diatur dalam :
PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH

NOMOR 24 TAHUN 1997 **TENTANG PENDAFTARAN TANAH Bagian Ketiga Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak, Pasal 103 ayat (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:**

d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

16. Bahwa setelah dicari diarsip Penggugat ternyata tidak ada data diri penjual terdahulu (Para tergugat) dan Penggugat tidak menemukan keberadaan Para tergugat, maka hal ini juga telah disampaikan ke Notaris dan diusahakan untuk di urus proses balik nama ke atas nama Penggugat.

    Penggugat menunggu cukup lama kurang lebih 1 tahun (tahun 2024) tanpa ada suatu kepastian dari pihak notaris/PPAT yang mengurus proses ini, maka Penggugat menarik kembali sertifikat, Akta Perjanjian jual beli dan semua data yang telah diserahkan ke notaris.

    Penarikan Kembali tersebut juga turut diketahui dan ditandatangai oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi; (bukti P – 5)

    Setelah menarik kembali sertifikat tersebut kurang lebih 1 bulan kemudian (kurang lebih bulan juni – juli 2024), penggugat meninjau lokasi milik penggugat.

    Penggugat terkejut karena lokasi milik Penggugat telah dipasang pintu permanen dan digembok sehingga Penggugat tidak dapat masuk ke lokasi milik Penggugat.

    Dari informasi penduduk sekitar Penggugat mendapat informasi lokasi milik Penggugat dipergunakan oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi sebagai tempat untuk parkir mobil dan pada saat itu Penggugat melihat ada beberapa mobil yang diparkir di dalam lokasi milik penggugat.

    Penggugat menelpon calon pembeli yang tidak jadi transaksi yaitu bapak Soni menanyakan kebenaran informasi yang diperoleh Penggugat dan di -ya-kan oleh bapak Soni bahwa dia yang mempergunakan, memakai, menguasai lokasi *a quo*. Karenanya Penggugat secara baik-baik menegur calon pembeli karena Penggugat tidak pernah memberikan ijin kepada calon pembeli untuk masuk atau melalkukan tindakan apapun atas lokasi milik penggugat, dalil dari calon pembeli telah menanyakan kepada notaris dan diperbolehkan oleh notaris/PPAT sehingga bapak Soni mempergunakan, memakai, menguasai dan mendirikan bangunan di lokasi milik Penggugat.

    Bapak Soni (yaitu calon pembeli yang tidak jadi) menyerahkan kunci gembok kepada penggugat;

17. Bahwa dikarenakan data identitas diri para tergugat tidak ada, bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, PENGGUGAT tidak dapat melakukan proses peralihan nama / balik nama atas objek *a quo* ke atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional surabaya 1 yang juga menjadi penyebab Penggugat tidak dapat menjual lokasi *a quo* sehingga penggugat mengalami kerugian secara materi dan juga secara moril ;

18. Bahwa sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan : ***" Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya***

yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

19. Bahwa kesepakatan tersebut tidak dipenuhi para tergugat bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses pengurusan balik nama (Peralihan nama)ke atas nama Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan hal tersebut para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT dengan cara *para* ***tergugat sama sekali tidak memenuhi perikatan untuk berbuat sesuatu, membantu ataupun hal-hal lain yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama yaitu, tidak menyerahkan bukti identitas diri dan lain-lain identitas diri yang dibutuhkan untuk proses peralihan nama di sertifikat*** sebagai salah satu syarat peralihan nama (Balik nama) di sertifikat di instansi turut Tergugat 2.
Dengan Demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut adalah perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

21. Bahwa dengan terjadinya wanprestasi para tergugat maka PENGGUGAT mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya, sebagaimana diatur dalam pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :
" Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga";

22. Bahwa dengan adanya perbuatan Wanprestasi para tergugat terhadap PENGGUGAT merupakan perbuatan yang merugikan para PENGGUGAT, karena sampai dengan saat gugatan ini diajukan, PENGGUGAT tidak bisa melakukan peralihan nama atas sertifikat tersebut sehingga sertifikat atas objek *a quo* masih tertulis atas nama ACHMAD HAMID (Pewaris para tergugat), padahal hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya telah diperoleh PENGGUGAT dengan itikad baik yaitu membayar lunas harga yang telah disepakati bersama dengan para tergugat dan sertifikat hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut berada dalam penguasaan PENGGUGAT.
Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa para PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

23. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 1 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 1 adalah pihak yang bertindak sebagai pejabat publik yang sah sebagai pembuat akta Pengikatan jual beli tanggal 19 Maret 1996 nomor 41 dan yang mengetahui proses jual beli, sehingga dengan demikian cukup beralasan turut tergugat 1 dijadikan pihak dalam gugatan PENGGUGAT;

24. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 2 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 2 sebagai Instansi Pemerintah berdasarkan pasal 19 Undang-Undang no.5 tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) **mempunyai kewajiban melakukan pendaftaran tanah.**

Disamping itu PENGGUGAT sebagai pemegang hak yang sah dan beritikad baik mempunyai kewajiban mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya berdasarkan UUPA nomor 5 tahun 1960 pasal 20 (2) yang menyatakan : ***(2) " Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain "*** . dan ***Pasal 23 (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.***

Pasal 19 (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

dalam hal ini mengandung pengertian penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan nama (balik nama) dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang baru dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID,terletak di Jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya menjadi ke-atas nama **SAMSUDI SUPARNO**;

25. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 24 tahun thn. 1997 Tentang Pendaftaran tanah, pasal 11 menyatakan *" Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah"* , pasal 12 (2) *" Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi (a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan (b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;*

Pasal 55 menyatakan : (1) *" Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya;* (2) *" pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;*

26. Bahwa gugatan PENGGUGAT berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan pasal 180 HIR PENGGUGAT mohon agar gugatan PENGGUGAT dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, peninjauan Kembali maupun perlawanan;

Berdasarkan duduk perkara yang tersebut diatas, maka mohon kiranya Ketua pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan pengikatan jual beli no. 41 tanggal tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya setempat dikenal dengan jalan Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya, yang dilakukan antara PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah Jual beli yang sah menurut hukum antara PENGGUGAT dengan Para Tergugat;

3. Menyatakan para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

4. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

5. Memerintahkan kepada turut tergugat 2 untuk melakukan peralihan nama (Balik nama) atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID ke-atas nama SAMSUDI SUPARNO;

6. Memerintahkan kepada siapapun juga yang tanpa ijin dari Penggugat berada dilokasi *a quo*, memakai, mendirikan bangunan untuk mengosongkan lokasi *a quo* tanpa ganti rugi apapun juga apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.

7. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara kepada para tergugat;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Demikian gugatan ini PENGGUGAT sampaikan kehadapan Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memerikasa perkara ini, seraya mengharapkan kearifan dan keadilan atasnya, untuk itu dihaturkan terima kasih.

Surabaya, 22 Agustus 2025

Hormat kami,

(Drs. Vinsensius Anuro Tunggal, S.H., M.M.)

MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI SURABAYA
PENGADILAN NEGERI SURABAYA

Jalan Raya Arjuno No.16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251
www.pn-surabayakota.go.id,mail@pn-surabayakota.go.id

PP: Suparman , ,SH

RELAS—PANGGILAN (Surat Tercatat.).

No.Perkara :981/Pdt.G/2025/PN.Sby.

Saya : **ANIK DWI WAHYUNINGSIH, S.Sos** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dalam perka ra Nomor :981/Pdt.G/2025/PN.Sby., memanggil ;

TELAH MEMANGGIL :

Al HUDRI KAHFI

Dahulu beralamat di Jl.Bronggalan II A No.1RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar ---- wilayah Republik Indonesia).

Sebagai.....TERGUGAT V;

Untuk mengikuti persidangan dalam perkara perdata No.: 981/Pdt.G/2025/PN.Sby dengan agenda persidangan yang akan dilaksanakan pada :

H A R I : Selasa
TANGGal : 23 September 2025
J A M : 09.00 WIB.
TEMPAT : Ruang Sidang Pengadilan Negeri Surabaya.
Jl.Raya Arjuna No.16-18 Surabaya.

Schubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh:
Nama : SAMSUDI SUPARNO
Alamat :Jl.MH.Thamrin No.49 Surabaya. RT.003 RW.013 Kel.Dr.Sutomo Kec.Tegalsari ---- Surabaya.
Selanjutnya disebut sebagai.....PENGGUGAT;.

Melawan

Nama : Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH.
Alamat : Jl. Bronggalan II A No.1 RT.14 RW.08 Kel.Pacar Kembang Kec.Tambaksari ---- Surabaya.(dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam -- maupun diluar wilayah Republik Indonesia).
Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT ;

Surabaya, 9 September 2025
Jurusita Pengganti,

Anik Dwi Wahyuningsih,S.sos
NIP.: 197310101993032002

CATATAN :
Pemanggilan ini dilakukan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan - Mahkamah Agung No.1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan

E-COURT

KANTOR ADVOKAT ANDRO & PARTNER'S
Jl. Jawa No.47 (Lt.2) Surabaya. Hp: 081 803 062 206
Email: androtadvokat@gmail.com

Nomor 981 /Pdt.G/2025/PN.Sby
Tanggal 2 - 9 - 2025

Kepada yang terhormat,

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jalan Raya Arjuna,

Surabaya

PERIHAL : Gugatan atas dasar Wanprestasi.

Menyampaikan dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Drs. Vinsensius Andro Tunggal, S.H., M.M
   Tempat/Tanggal lahir : Ende, 02-09-1960
   Janis Kelamin : Laki-laki
   Agama : Katholik
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Jl. Jawa no.47 (Lt.2), Surabaya
   Pekerjaan : Advokat
   Status kawin : Kawin
   Pendidikan : Stara satu Hukum
   NIA : 18.01112
   Tanggal mulai berlakunya KTPA : 01 Januari 2025
   Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

Advokat pada kantor advokat **ANDRO & PARTNER'S** yang beralamat di jalan Jawa No 47 (lt.2) Surabaya, berdasarkan : **surat kuasa khusus** tertanggal 12 Januari 2025 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor 1452/HK/IV/2025 tanggal 8-04-2025, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili pemberi kuasa yakni:

Nama : Samsudi Suparno.
Tempat/Tanggal lahir : Surabaya, 25-10-1948.
Umur : 76 tahun.
Jenis Kelamin : Laki-laki.
Agama : Kristen.
Warga Negara : WNI.
Alamat : Jl. MH Thamrin 49, Surabaya, RT003, RW 013, Kel. Dr.Sutomo,

Kec.Tegalsari, kota Surabaya.

Pekerjaan : Wiraswasta.

Status Perkawinan : Kawin

Dengan ini PENGGUGAT mengajukan gugatan atas dasar Wanprestasi terhadap :

1. Nyonya Hajjah SARIFAH HADIDJAH, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT I;
2. Saiyid Suhada Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 2;
3. Al Kautsar, Laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 3;
4. Al Azhar, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 4;
5. Al Hudri Kahfi, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 5;
6. Al Muswan Achmad disebut juga Al Mustawan Achmad, laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Bronggalan II A Nomor 1, RT 14, RW 08, Kelurahan pacar kembang, kecamatan tambak sari, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 6;
7. Nyonya Fahnur Hamidah, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Pulo Wonokromo 256 E, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 7;
8. Nur Ridjrijah Wahyuni, perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di jl. Sidotopo wetan I-L nomor 44, RT 1, RW 1, Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Kenjeran, Surabaya (dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia), Selanjutnya disebut TERGUGAT 8;

Tergugat 1 sampai dengan tergugat 8 untuk selanjutnya disebut.....PARA TERGUGAT.

9. WACHID HASYIM, S.H., Notaris & PPAT, saat ini telah pensiun, Notaris pemegang protokoler Rizky Ayu Nataria El Chidtian, S.H.,M.Kn., berkantor di Kompleks Andika Plaza B-4, jl. Simpang dukuh 38-40, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 1;

10. Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I, beralamat di jl. Taman Puspa Raya No.10 Blok D, Sambikerep, Kec. Sambikerep, Surabaya, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT 2;

Adapun gugatan Wan prestasi ini didasarkan pada duduk perkara sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 19 Maret 1996 PENGGUGAT telah membeli dari para tergugat berdasarkan Akta yang dibuat di hadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya (Turut Tergugat 1):
   a. Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Desa/lingkungan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, dengan batas-batas sebagai berikut :
      - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara;
      - Sebelah Selatan berbatas dengan JL. Pulo wonokromo ;
      - Sebelah Timur berbatas dengan tanah hak;
      - Sebelah Barat berbatas dengan tanah hak;

      - Berdasarkan surat keterangan Lurah Wonokromo dan SPPT PBB NOP. 35.78.070.002.001.0112.0 tanggal 11 mei 2023 no. 470/313/436.9.31.6/2023 objek hak atas tanah masuk wilayah ***Kelurahan*** Wonokromo dan telah didaftar dan terdaftar di Kantor pertanahan kota Surabaya 1.
      - Surat Ukur 01680/wonokromo/2023 tanggal 19-06-2023, (semula Gambar situasi no.15 tanggal 4-11-1974).
      - Sertifikat hak Milik no. 3980 (semula Sertifikat Hak Milik no. 166); (Bukti P – 1)

2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas sebagaimana bukti kuitansi tanggal 19 Maret 1996.; (Bukti P -2)

3. Bahwa Sertifikat telah diserahkan dan berada ditangan Penggugat; (Bukti P – 3)

4. Bahwa berdasarkan akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan :
   " Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

5. Bahwa pemegang Hak : ACHMAD HAMID telah meninggal sebagaimana termaktud dalam Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA.SBY tanggal 07 Maret 1996;

6. Para tergugat melakukan pengikatan jual beli dengan penggugat di hadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT, di Surabaya berdasarkan Akta pembagian waris damai Pengadilan agama Surabaya nomor 30/komp/1996/PA. SBY tanggal 07 Maret 1996;
   (bukti P. 4)

7. Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli sebagaimana akta Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 41 tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H., notaris dan PPAT di Surabaya, Penggugat menerima sertifikat atas objek jual beli tersebut serta terhitung sejak saat ditandatangani Perjanjian Pengikatan jual beli lokasi *a quo* dikuasai oleh Penggugat dan dikarenakan pada saat itu Penggugat masih membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka proses pengurusan balik nama ke atas nama Penggugat belum dilaksanakan oleh penggugat dan dikarenakan kesibukan dari penggugat maka proses peralihan nama/balik nama atas sertifikat yang telah dibeli penggugat terlewatkan;

8. Bahwa dikarenakan lokasi telah dikuasai oleh Penggugat dan pada saat itu penggugat belum ada kepentingan yang mendesak serta membutuhkan biaya yang cukup besar untuk memperbaiki/renovasi agar dapat dipergunakan sebagai tempat untuk melakukan kegiatan, dan pada saat yang bersamaan Penggugat membutuhkan dana untuk berbagai keperluan maka lokasi tersebut untuk sementara didiamkan/kosong;

9. Bahwa setelah lokasi /objek tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat, setiap tahun Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan saat ini;

10. Bahwa jual beli antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, telah memenuhi unsur - unsur dalam Pasal 1457 KUHPerdata:
" Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."
Pasal ini mengandung pengertian, dalam jual beli terkandung kewajiban timbal balik para pihak yang terlibat jual beli, dalam hal ini penjual berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain yaitu pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati;

11. Bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata para pihak telah memenuhi unsur - unsur jual beli, Para Tergugat sebagai penjual telah menyerahkan suatu hak atas tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya yaitu sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya dengan luas 370 m2, terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, ***Desa/lingkungan*** Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa timur sebagaimana sertifikat Hak Milik no. 166, buku tanah desa/lingkungan Wonokromo, Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974 atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID, beserta sertifikatnya sebagai bukti kepemilikan (Objek *a quo*) kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikat baik telah membayar lunas harga pembelian sesuai kesepakatan bersama hak atas tanah beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (Objek *a quo*) kepada para Tergugat;

12. Bahwa jual beli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata dimana PENGGUGAT bersama Para Tergugat telah sepakat untuk

melaksanakan jual beli terhadap hak atas dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut beserta harganya, dan jual beli yang dilangsungkan antara para tergugat dan Penggugat adalah pihak yang cakap bertindak secara hukum dan objek perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dan Para Tergugat adalah Hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya (*objek a quo*) dan maksud atau kausa dari perjanjian jual beli tersebut adalah pihak Tergugat selaku penjual bermaksud menjual hak atas tanah kepunyaannya dan menerima pembayaran atas harga tanah yang dijualnya, sedangkan pihak PENGGUGAT selaku pembeli bermaksud membeli hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya milik Tergugat (*Objek a quo*) dengan membayar harganya kepada penjual (para Tergugat), dengan demikian kausa dalam perjanjian tersebut adalah Kausa yang diperbolehkan oleh Undang-Undang.
Dengan demikian mohon kiranya majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa jual beli antara PENGGUGAT dan para Tergugat adalah Jual beli yang dibuat secara sah menurut Hukum;

13. Bahwa pada tahun 2023 Penggugat berniat menjual lokasi *a quo*, kemudian ada yang beminat yaitu Bapak Soni karena lokasi rumah bapak Soni dekat Lokasi (objek *a quo*) milik penggugat sehingga pada akhirnya terjadi kesepakatan harga antara Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli.
Berdasarkan kesepakatan harga yang telah disepakati tersebut maka Penggugat meminta untuk pelaksanaan jual beli di hadapan notaris yang menjadi pilihan dari Penggugat akan tetapi calon pembeli mengajukan notaris lain untuk pelaksanaan jual beli, disetujui Penggugat;

14. Bahwa sesuai dengan kesepakatan harga dan waktu yang telah disepakati, kurang lebih pada bulan Juni 2023 Penggugat sebagai penjual dan Bapak Soni sebagai calon pembeli hadir dihadapan notaris pilihan calon Pembeli untuk melaksanakan pengikatan jual beli dan Penggugat sebagai penjual menyerahkan asli sertifikat ke notaris kemudian notaris menyampaikan harus dilakukan proses balik nama terlebih dahulu ke atas nama Penggugat, setelah proses peralihan nama ke atas nama Penggugat terlaksana, baru dapat dilaksanakan proses jual beli antara Penggugat dan calon pembeli yaitu bapak Soni.
Sesuai syarat dari notaris, Penggugat setuju dilakukan pengurusan proses balik nama (Peralihan nama) ke atas nama Penggugat, setelah peralihan nama ke Penggugat selesai, baru diadakan pengikatan jual beli antara Penggugat dan calon pembeli bapak Soni.
karenanya pada saat itu tidak ada transaksi apapun antara Penggugat dan Calon pembeli;

15. Bahwa untuk pengurusan peralihan nama ke atas nama Penggugat, notaris membutuhkan data identitas diri Penjual terdahulu (Para Tergugat), sebagaimana yang diatur dalam :
PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH

NOMOR 24 TAHUN 1997 **TENTANG PENDAFTARAN TANAH Bagian Ketiga Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pemindahan Hak, Pasal 103 ayat (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:**
d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

16. Bahwa setelah dicari diarsip Penggugat ternyata tidak ada data diri penjual terdahulu (Para tergugat) dan Penggugat tidak menemukan keberadaan Para tergugat, maka hal ini juga telah disampaikan ke Notaris dan diusahakan untuk di urus proses balik nama ke atas nama Penggugat.
    Penggugat menunggu cukup lama kurang lebih 1 tahun (tahun 2024) tanpa ada suatu kepastian dari pihak notaris/PPAT yang mengurus proses ini, maka Penggugat menarik kembali sertifikat, Akta Perjanjian jual beli dan semua data yang telah diserahkan ke notaris.
    Penarikan Kembali tersebut juga turut diketahui dan ditandatangai oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi; (bukti P – 5)
    Setelah menarik kembali sertifikat tersebut kurang lebih 1 bulan kemudian (kurang lebih bulan juni – juli 2024), penggugat meninjau lokasi milik penggugat.
    Penggugat terkejut karena lokasi milik Penggugat telah dipasang pintu permanen dan digembok sehingga Penggugat tidak dapat masuk ke lokasi milik Penggugat.
    Dari informasi penduduk sekitar Penggugat mendapat informasi lokasi milik Penggugat dipergunakan oleh Bapak Soni yaitu calon pembeli yang tidak jadi transaksi sebagai tempat untuk parkir mobil dan pada saat itu Penggugat melihat ada beberapa mobil yang diparkir di dalam lokasi milik penggugat.
    Penggugat menelpon calon pembeli yang tidak jadi transaksi yaitu bapak Soni menanyakan kebenaran informasi yang diperoleh Penggugat dan di -ya-kan oleh bapak Soni bahwa dia yang mempergunakan, memakai, menguasai lokasi *a quo*. Karenanya Penggugat secara baik-baik menegur calon pembeli karena Penggugat tidak pernah memberikan ijin kepada calon pembeli untuk masuk atau melalkukan tindakan apapun atas lokasi milik penggugat, dalil dari calon pembeli telah menanyakan kepada notaris dan diperbolehkan oleh notaris/PPAT sehingga bapak Soni mempergunakan, memakai, menguasai dan mendirikan bangunan di lokasi milik Penggugat.
    Bapak Soni (yaitu calon pembeli yang tidak jadi) menyerahkan kunci gembok kepada penggugat;

17. Bahwa dikarenakan data identitas diri para tergugat tidak ada, bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, PENGGUGAT tidak dapat melakukan proses peralihan nama / balik nama atas objek *a quo* ke atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional surabaya 1 yang juga menjadi penyebab Penggugat tidak dapat menjual lokasi *a quo* sehingga penggugat mengalami kerugian secara materi dan juga secara moril ;

18. Bahwa sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam akta no. 41 tanggal 19 Maret 1996, pasal 5 menyatakan : ***" Pihak Pertama (Para Tergugat) berjanji untuk tetap bersedia membantu atau untuk menandatangani surat-surat ataupun hal-hal lainnya***

yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama atas tanah tersebut menurut akta ini, tanpa pemberian ganti rugi berupa apapun.";

19. Bahwa kesepakatan tersebut tidak dipenuhi para tergugat bahkan keberadaan para tergugat tidak diketahui sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses pengurusan balik nama (Peralihan nama)ke atas nama Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan hal tersebut para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT dengan cara *para* ***tergugat sama sekali tidak memenuhi perikatan untuk berbuat sesuatu, membantu ataupun hal-hal lain yang diperlukan sehubungan dengan penyelesaian pengurusan balik nama yaitu, tidak menyerahkan bukti identitas diri dan lain-lain identitas diri yang dibutuhkan untuk proses peralihan nama di sertifikat*** sebagai salah satu syarat peralihan nama (Balik nama) di sertifikat di instansi turut Tergugat 2.
Dengan Demikkian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut adalah perbuatan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

21. Bahwa dengan terjadinya wanprestasi para tergugat maka PENGGUGAT mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya, sebagaimana diatur dalam pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :
" Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga";

22. Bahwa dengan adanya perbuatan Wanprestasi para tergugat terhadap PENGGUGAT merupakan perbuatan yang merugikan para PENGGUGAT, karena sampai dengan saat gugatan ini diajukan, PENGGUGAT tidak bisa melakukan peralihan nama atas sertifikat tersebut sehingga sertifikat atas objek *a quo* masih tertulis atas nama ACHMAD HAMID (Pewaris para tergugat), padahal hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya telah diperoleh PENGGUGAT dengan itikad baik yaitu membayar lunas harga yang telah disepakati bersama dengan para tergugat dan sertifikat hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya tersebut berada dalam penguasaan PENGGUGAT.
Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa para PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

23. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 1 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 1 adalah pihak yang bertindak sebagai pejabat publik yang sah sebagai pembuat akta Pengikatan jual beli tanggal 19 Maret 1996 nomor 41 dan yang mengetahui proses jual beli, sehingga dengan demikian cukup beralasan turut tergugat 1 dijadikan pihak dalam gugatan PENGGUGAT;

24. Bahwa keterkaitan TURUT TERGUGAT 2 dalam gugatan ini adalah bahwa turut tergugat 2 sebagai Instansi Pemerintah berdasarkan pasal 19 Undang-Undang no.5 tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) **mempunyai kewajiban melakukan pendaftaran tanah.**

Disamping itu PENGGUGAT sebagai pemegang hak yang sah dan beritikad baik mempunyai kewajiban mendaftarkan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya berdasarkan UUPA nomor 5 tahun 1960 pasal 20 (2) yang menyatakan : ***(2) " Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain "*** . dan ***Pasal 23 (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.***

Pasal 19 (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi : b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

dalam hal ini mengandung pengertian penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan nama (balik nama) dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang baru dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT 2 untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID,terletak di jl. Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya menjadi ke-atas nama **SAMSUDI SUPARNO;**

25. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 24 tahun thn. 1997 Tentang Pendaftaran tanah, pasal 11 menyatakan " *Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah*" , pasal 12 (2) " *Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi (a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan (b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;*

Pasal 55 menyatakan : (1) " *Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya;* (2) " *pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;*

26. Bahwa gugatan PENGGUGAT berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan pasal 180 HIR PENGGUGAT mohon agar gugatan PENGGUGAT dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, peninjauan Kembali maupun perlawanan;

Berdasarkan duduk perkara yang tersebut diatas, maka mohon kiranya Ketua pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan pengikatan jual beli no. 41 tanggal tanggal 19 Maret 1996 yang dibuat dihadapan WACHID HASYIM, S.H. Notaris & PPAT di Surabaya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya setempat dikenal dengan jalan Pulo Wonokromo nomor 256 E, Surabaya, yang dilakukan antara PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah Jual beli yang sah menurut hukum antara PENGGUGAT dengan Para Tergugat;

3. Menyatakan para tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

4. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah menurut hukum dan beritikad baik;

5. Memerintahkan kepada turut tergugat 2 untuk melakukan peralihan nama (Balik nama) atas tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam didalamnya atas sertifikat Hak Milik no. 3980 (dahulu no. 166), buku tanah Kelurahan Wonokromo (dahulu desa/lingkungan Wonokromo), Surat ukur no. 01680 tahun 2023 (dahulu Gambar situasi no. 15 tanggal 4-11-1974), luas 370 m2, atas nama pemegang hak ACHMAD HAMID ke-atas nama SAMSUDI SUPARNO;

6. Memerintahkan kepada siapapun juga yang tanpa ijin dari Penggugat berada dilokasi *a quo*, memakai, mendirikan bangunan untuk mengosongkan lokasi *a quo* tanpa ganti rugi apapun juga apabila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.

7. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara kepada para tergugat;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Demikian gugatan ini PENGGUGAT sampaikan kehadapan Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Majelis Hakim Yang Terhormat yang memerikasa perkara ini, seraya mengharapkan kearifan dan keadilan atasnya, untuk itu dihaturkan terima kasih.

Surabaya, 22 Agustus 2025

Hormat kami,

(Drs. Vinsensius Andre Tunggal, S.H., M.M.)