

**RELAAS PANGGILAN KEPADA TERGUGAT**

Nomor. 1235/Pdt.G/2022/PN Sby

Pada hari ..... Jum-at ..... tanggal ..... 18 November ..... saya Herry Arifianto, S.H., M.H. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim Ketua dalam perkara perdata Nomor 1235/Pdt.G/2022/PN Sby Tanggal 15 November 2022;

**TELAH MEMANGGIL**

**SUGIARTO** yang sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang selanjutnya disebut **TERGUGAT II** ;

untuk menghadap sidang Pengadilan Negeri Surabaya yang diselenggarakan di:

Jalan : Jl. Raya Arjuna No. 16-18;  
Hari : Selasa;  
Tanggal : 29 November 2022;  
Pukul : 09.00 WIB;

dalam perkara perdata antara:

Supeno Sebagai Penggugat;

Lawan

Ny. Katinen Dkk Sebagai Tergugat;

Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya 1 Sebagai Turut Tergugat;

Selanjutnya saya telah menyerahkan kepadanya sehelai salinan surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan diberitahukan kepadanya bahwa dirinya dapat menjawab secara lisan atau tertulis, jika jawaban itu tertulis harus ditanda tangani sendiri atau oleh kuasanya dan jawaban itu diajukan pada waktu sidang tersebut serta dapat membawa saksi-saksi untuk didengar keterangannya dan membawa surat-surat yang akan diajukan sebagai bukti dalam perkaranya yang waktunya akan diberitahukan kemudian;

Adapun pekerjaan ini saya laksanakan melalui Kantor Pemerintah Kota Surabaya untuk di tempelkan di Papan Pengumuman agar diketahui khalayak umum/ramai dan yang bersangkutan sambil meninggalkan turunan relaas panggilan dan disana saya bertemu serta berbicara dengan :

Ket. Kastaaji T.V Pemkot Surabaya

Jurusita Pengganti,  
  
Herry Arifianto, S.H., M.H.

Kastaaji  
18.11.22

Sidang, 29-11-2022

PP- Erlin  
JL Herry

# AHPLegal

agoeng boedhiantara ahli

SOHO HO-51, Grand Harvest, Jalan Kebraon V, Balas Klumprik, Wiyung, Surabaya 60222

Phone : (62-31) 7674400, 085100976543.

E-mail : aahapy.lawyer@gmail.com, boedhlantara@gmail.com

Surabaya, 11 Nopember 2022

Kepada Yth

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya  
Jalan Raya Arjuno Nomor 16-18

Di  
Surabaya

**E-COURT**

Nomor 1235 /Pdt.G./2022 /PN.Sby

Tanggal 15-11 2022

Perihal : **Gugatan Wanprestasi**

Dengan Hormat,  
Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : **SUPENO.**  
Tempat/Tanggal : Surabaya, 09 - 06 - 1954.  
Jenis Kelamin : Laki-laki.  
Agama : Kristen.  
Pekerjaan : Karyawan Swasta.  
Kewarganegaraan : WNI.  
Status Perkawinan : Kawin.  
Alamat : Jalan Petemon Sidomulyo 2/18-A No. 80,  
RT/RW. 006/018, Petemon, Sawahan, Surabaya

Dalam perkara ini berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 03 Oktober 2022 telah memberikan kuasa khusus dengan hak substitusi kepada :

1. Nama : **AGOENG BOEDHIANTARA, S.H.**  
Tempat, Tanggal lahir : Madiun, 24 April 1965.  
Jenis Kelamin : Laki - laki.  
Agama : Islam.  
Pekerjaan : Advokat.  
Kewarganegaraan : WNI.  
NIA : 96.10010.  
Berakhirnya NIA : 31 Desember 2024.
2. Nama : **SEWU RAJA INTAN, S.H., M.H.**  
Tempat/Tanggal lahir : Bandung, 08 Juli 1978.  
Jenis Kelamin : Perempuan.  
Agama : Islam.  
Pekerjaan : Advokat.  
Kewarganegaraan : WNI.  
NIA : 98.10040.  
Berakhirnya NIA : 31 Desember 2024.

Para Advokat pada Kantor Advokat "AHPLegal" yang beralamat kantor di SOHO HO-51, Grand Harvest, Jalan Kebraon V, Balas Klumprik, Wiyung Kota Surabaya. Untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT.

Dengan ini mengajukan gugatan wanprestasi terhadap :

1. Ny. **KATINEM** yang dahulu bertempat tinggal di Jalan Petemon Sidomulyo II/18 Surabaya yang sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang selanjutnya disebut TERGUGAT I.
2. **SUGIARTO** yang dahulu bertempat tinggal di Jalan HBB Sanur Denpasar Bali yang sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang selanjutnya disebut TERGUGAT II ;
3. Ny. **KARNOTO** yang dahulu bertempat tinggal di Jalan Petemon Sidomulyo II/18 Surabaya yang sekarang tidak diketahui dimana tempat tinggalnya yang selanjutnya disebut TERGUGAT III.
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA SURABAYA 1**, Jalan Taman Puspa Raya No.10 Kelurahan Sambikerep Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur yang selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT.

Dasar dan alasan diajukan gugatan tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Bahwa sebidang tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S/74 luas 64 m2 beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang setempat dikenal dengan Jalan Petemon Sidomulyo II/18 Surabaya dulunya dikuasai, ditempati dan dimiliki oleh KATINEM (TERGUGAT I).
- 2) Bahwa pada 25 April 1979 tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S/74 luas 64 m2 beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang setempat dikenal dengan Jalan Petemon Sidomulyo II/18 Surabaya telah dijual secara di bawah tangan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II dengan harga sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah/Rumah tertanggal 25 April 1979.
- 3) Bahwa selanjutnya oleh TERGUGAT II sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S/74 luas 64 m2 beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang setempat dikenal dengan Jalan Petemon Sidomulyo II/18 Surabaya dijual secara di bawah tangan kepada TERGUGAT III dengan harga sebesar Rp.1.250.000,- (Satu Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang pembayaran rumah dan tanah tersebut dicicil sebanyak 4 kali. Penjualan rumah dan tanah tersebut disaksikan dan diketahui oleh Ny.RIADININGSIH yang merupakan isteri dari

TERGUGAT II sebagaimana mana dimaksud dalam Surat Keterangan tertanggal 4 Maret 1985 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ny. RIADININGSIH.

- 4) Bahwa pada tanggal 05 November 1989 tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S/74 luas 64 m2 beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang setempat dikenal dengan Jalan Petemon Sidomulyo II/18 Surabaya kemudian ditawarkan oleh TERGUGAT III kepada PENGGUGAT agar dibeli oleh PENGGUGAT. Setelah diadakan perundingan maka tercapai kesepakatan bahwa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dihargai sebesar Rp.2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
- 5) Bahwa selanjutnya terjadi jual beli secara di bawah tangan antara TERGUGAT III dengan PENGGUGAT atas tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Petemon Sidomulyo II/18 Surabaya sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah/Rumah tertanggal 05 November 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ny.KARNOTO incasu TERGUGAT III dan Tn. SOEPENO incasu PENGGUGAT yang disaksikan dan diketahui oleh Ketua RT.6 Petemon Sidomulyo.
- 6) Bahwa pada saat tercapai kesepakatan jual beli tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya tersebut TERGUGAT III selaku pihak penjual berjanji kepada PENGGUGAT bahwa sewaktu – waktu siap dan bersedia untuk bersama – sama dengan PENGGUGAT selaku pembeli untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna melaksanakan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli yang diperlukan sebagai sarana untuk balik nama sertifikat. Hal itu juga diperjanjikan dalam Pasal V dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Rumah " Pihak ke I masih bersedia, bilamana masih diperlukan untuk menandatangani urusan – urusan balik nama yang berhubungan dengan jual beli tersebut ".
- 7) Bahwa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dibayar lunas maka obyek jual beli beserta Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813.S.74 luas 64 m2 telah diserahkan oleh TERGUGAT III kepada PENGGUGAT untuk dikuasai dan dimiliki oleh PENGGUGAT selaku pembeli.
- 8) Bahwa pada saat PENGGUGAT ingin melakukan proses balik nama Sertifikat rumah tersebut ternyata Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S/74 luas 64 m2 masih tercatat atas nama KATINEM incasu TERGUGAT I selaku pemilik asal.
- 9) Bahwa oleh karena PENGGUGAT menginginkan agar Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S/74 luas 64 m2 dapat segera dibalik

nama maka PENGGUGAT selalu menegur dan mengajak TERGUGAT III, untuk menghadap PPAT, namun TERGUGAT III hanya selalu memberikan janji-janji belaka.

- 10) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
- 11) Bahwa setelah masalah tersebut berjalan sekian lama, ternyata sejak beberapa waktu terakhir ini TERGUGAT III menghilang dan saat ini tidak diketahui tempat keberadaan dan tempat tinggalnya, begitu juga keberadaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak diketahui lagi, dimana tempat tinggalnya. Dengan demikian sudah tidak mungkin lagi bagi PENGGUGAT untuk mengajak PARA TERGUGAT untuk menghadap PPAT guna melaksanakan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli yang diperlukan sebagai sarana untuk balik nama sertifikat ;
- 12) Bahwa atas perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak menghadap PPAT untuk melakukan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli yang diperlukan sebagai sarana untuk balik nama Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S/74 luas 64 m<sup>2</sup> tersebut jelas telah menempatkan PARA TERGUGAT berada dalam keadaan wanprestasi/*breach of contract*, sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1238 jo. 1239 BW (*Burgerlijk Wetboek*) yaitu :

Pasal 1238 BW : *"Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

Pasal 1239 BW : *"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga".*

- 13) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 Jo. 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa "Pelaksanaan Pendaftaran tanah meliputi : kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah", yang mana kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdiri dari

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah antara lain perubahan data berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

yang pelaksanaannya sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka dalam perkara ini perlu

untuk menarik Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I sebagai pihak dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat yang harus tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.

Berdasarkan semua alasan yang diuraikan diatas, PENGGUGAT mohon kiranya kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah jual beli atas tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamadya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S/74 luas 64 m2 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II yang terjadi pada tanggal 25 April 1979 sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah/Rumah tertanggal 25 April 1979.
3. Menyatakan sah jual beli atas tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S/74 luas 64 m2 antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT II yang terjadi pada tanggal 04 Maret 1985.
4. Menyatakan sah jual beli atas tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S/74 luas 64 m2 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT III yang terjadi pada tanggal 05 November 1989 sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah/Rumah tertanggal 05 November 1989.
5. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) ;
6. Menyatakan bahwa PENGGUGAT sebagai pemilik sah atas tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S/74 luas 64 m2 yang setempat dikenal dengan Jalan Petemon Sidomulyo II/18 Surabaya
7. Menyatakan memberikan kuasa kepada PENGGUGAT untuk mewakili PARA TERGUGAT maupun ahli waris dari PARA TERGUGAT untuk melakukan perjanjian jual beli atas tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Petemon Sidomulyo II/18 Surabaya di hadapan PPAT ;
8. Memberikan hak kepada PENGGUGAT untuk mengurus proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S/74 luas 64 m2 tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang setempat

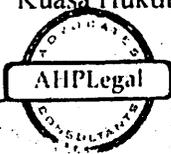
dikenal dengan Jalan Petemon Sidomulyo II/18 Surabaya yang semula atas nama KATINEM menjadi atas nama PENGGUGAT ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya .

9. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk memproses balik nama alik nama atas Sertifikat Hak Milik No.1329 Desa/Lingkungan Simo Kecamatan Sawahan Kotamandya, Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi Tanggal 3-7-1974 No.813/S 74 luas 64 m2 tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang setempat dikenal dengan Jalan Petemon Sidomulyo II/18 Surabaya yang semula atas nama KATINEM menjadi atas nama PENGGUGAT ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya .
10. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk taat dan patuh pada putusan ini .
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul atas gugatan *a quo* :

**ATAU :**

Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et hono*).

Hormat kami,  
Kuasa Hukum PENGGUGAT,

AGOENG BOEDHIANTARA,S.H.



SEWU RAJA INTAN,S.H.,M.H.