

WIBOWO & PARTNER

KANTOR ADVOKAT & PENASEHAT HUKUM

Jl. Rungkut Barata XII/32, SURABAYA (60293)

Email : bwolawfirm@gmail.com ☎ (031) 99004231

E-COURT

Perihal : **Gugatan Wanprestasi**

Kepada Yth.

Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jl. Raya Arjuno No. 16-18

di

SURABAYA

Nomor 72 /Pdt.G./2021 /PM.SL

Tanggal 20 21

Dengan hormat,

Nama : **FERRY ARY IRAWAN** ✓
TTL : Surabaya, 07-11-1974
Umur : 46 Tahun
Jenis Kelamin : laki-laki
Agama : Islam
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Jl. Pacar Kembang Rt 010, RW 006, Kel. Pacar Kembang, Kec. Pacar Kembang, Kota Surabaya
Pekerjaan : karyawan Swasta
Status : Kawin
Pendidikan : -

Berdasarkan Surat Kuasa Tertanggal 23 Desember 2020 diberi kuasa oleh Ahli waris (Alm) H. Yusuf Lambang antara lain : Yuliati Yusuf, Yusnan Lambang, Ahmad yani, Yusidah, M. Suaib, Mu'min, Hendra Putra Prasetya, M. Rizard Wildan dan Ryanda Yusuf

Dengan ini telah memilih kedudukan (domisili) hukum dan beralamat di kantor kuasanya :

1. Nama : **Dr. H. Sunarno Edy Wibowo, SH., MHum.** ;
TTL : Surabaya, 20 Juni 1961;
Umur : 55 tahun ;
Jenis Kelamin : Laki-laki ;
Agama : Islam ;
Warga Negara : Indonesia ;
Alamat : Jl. Rungkut Barata XII/32 Surabaya ;
Pekerjaan : Advokat ;
Status Perkawin : Kawin ;

Pendidikan : S 3 ;
Tanggal mulai berlakunya KTPA : 31 Desember 2018;
Tanggal berakhirnya KTPA : 31 Desember 2021;

2. Nama : **Tejo Hariono, S.Pd., SH. ;**
TTL : Surabaya, 30 April 1972;
Umur : 48 tahun ;
Jenis Kelamin : Laki-laki ;
Agama : Islam ;
Warga Negara : Indonesia ;
Alamat : Pesona Permata Gading II Blok TT-9 Sidoarjo ;
Pekerjaan : Advokat ;
Status Perkawin : Kawin ;
Pendidikan : S 1 ;
Tanggal mulai berlakunya KTPA : 31 Desember 2018;
Tanggal berakhirnya KTPA : 31 Desember 2021 ;

3. Nama : **Sri Rahayu, SH. ;**
TTL : Surabaya, 10 Mei 1960 ;
Umur : 60 tahun ;
Jenis Kelamin : Perempuan ;
Agama : Islam ;
Warga Negara : Indonesia ;
Alamat : Jl. Rungkut Barat XII/32 Surabaya ;
Pekerjaan : Advokat ;
Status Perkawin : Kawin ;
Pendidikan : S 1 ;
Tanggal mulai berlakunya KTPA : 31 Desember 2018 ;
Tanggal berakhirnya KTPA : 31 Desember 2021 ;

4. Nama : **Roefianto, SH. ;**
TTL : Tanjung Pinang, 12-05-1962 ;
Umur : 58 tahun ;
Jenis Kelamin : Laki-laki ;
Agama : Islam ;
Warga Negara : Indonesia ;
Alamat : jl. Nginden Kota II/58 Surabaya;
Pekerjaan : Advokat ;
Status Perkawin : Kawin ;
Pendidikan : S 1 ;
Tanggal mulai berlakunya KTPA : 30 November 2018 ;
Tanggal berakhirnya KTPA : 30 November 2020;

5. Nama : Irsadul Ibad, SH. ;
TTL : Gresik, 28 April 1968 ;
Umur : 52 tahun ;
Jenis Kelamin : Laki-laki ;
Agama : Islam ;
Warga Negara : Indonesia ;
Alamat : jl. Klampis Semalang Gg VI No. 4 Surabaya ;
Pekerjaan : Advokat;
Status Perkawin : Kawin ;
Pendidikan : S 1 ;
Tanggal mulai berlakunya KTPA : 30 November 2018 ;
Tanggal berakhirnya KTPA : 30 November 2020;

Advokat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI No. **D.114 KP.04.13.Th.1999** dan Para Advokat / Penasehat Hukum pada kantor **Advokat "WIBOWO & PARTNER"**, berkedudukan hukum dan berkantor di Jl. Rungkut Barata XII/32, Surabaya. Baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus (terlampir) hendak membuat, menandatangani serta mengajukan gugatan ini.

Untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT**

Dengan ini **Penggugat** hendak mengajukan gugatan Wanprestasi lewat Pengadilan Negeri Surabaya, terhadap :

1. **AHLI WARIS H. NOERSAID Bin LAMBANG TALE** dengan Hj. **NADIROH Binti BEDDU** : antara lain ahli waris dari Alm. **MUCTAR LUTFI** antara lain Firdha, Haedar, Dea dan Andika, Ahli waris dari Alm. **AMRULLAH** antara lain Yusuf, Ayu dan Bilal, **LUKMAN HAKIM, LUTFIYAH, LUSIANA**, Ahli waris dari Almarhumah **FITRIA** antara lain : Sahrul, **JAMAL HAKIM, FAIZAL, WIDYAWATI** dan **ROSIDAH**, beralamat di Jl. KHM Mansur No. 230 Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT**

2. **Walikota Surabaya Cq. Kepala Badan Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya**, yang beralamat di Jalan Taman surya No. 1 Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai -----**TURUT TERGUGAT**

Adapun Gugatan Wanprestasi ini diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

I. DASAR HUKUM

Bahwa, dasar hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat adalah berdasarkan ketentuan **Pasal 1338 KUHPerdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan Ajaran Para Ahli Hukum/Doktrin**, sebagai berikut :

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyebutkan : Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

Agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa persyaratan yuridis tertentu. Terdapat 4 persyaratan yuridis agar suatu kontrak dianggap sah, sebagai berikut

- Syarat sah yang subjektif berdasarkan **Pasal 1320 KUH Perdata**
 - a. Obyek/perihal tertentu
 - b. Kausa yang diperbolehkan/dihalalkan/dilegalkan
- Syarat sah yang subjektif berdasarkan **Pasal 1320 KUH Perdata** :
 - a. Adanya kesepakatan dan kehendak
 - b. Wenang berbuat
- Syarat sah yang umum di luar **Pasal 1320 KUHPerdata**
 - a. kontrak harus dilakukan dengan itikad baik
 - b. Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku
 - c. Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan
 - d. Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum
- Syarat sah yang khusus
 - a. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu
 - b. Syarat akta notaries untuk kontrak-kontrak tertentu
 - c. Syarat akta pejabat tertentu (selain notaries) untuk kontrak-kontrak tertentu
 - d. Syarat izin dari Pejabat yang berwenang untuk kontrak-kontrak tertentu

Menurut **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata** bahwa : Perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah, supaya sah pembuatan

perjanjian harus mempedomani **Pasal 1320 KUHPerdota**. Oleh karena itu kedua **Pasal** dalam **KUHPerdota** tersebut saling mempunyai hubungan yang erat dalam perjanjian/perikatan.

Dari **Pasal 1320 KUHPerdota** dan **Pasal 1338 KUHPerdota** tersebut terdapat beberapa hubungan atau azas-azas atau bisa dikatakan juga prinsip-prinsip yang berlaku dalam perjanjian diantaranya adalah :

1. Asas kebebasan berkontrak/Keterbukaan Hukum

Perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginssel der contracts vrijheid*). Asas ini dapat disimpulkan dari **Pasal 1338 KUHPerdota** yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Tetapi dari pasal ini kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Orang tidak saja leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, bahkan pada umumnya juga diperbolehkan mengenyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam **KUHPerdota**. System tersebut lazim disebut dengan system terbuka (*openbaar system*) asas ini dibatasi dengan ketentuan dalam **Pasal 1320 KUHPerdota** yaitu isi dari perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan umum system terbuka artinya para pihak dalam melakukan perjanjian bebas mengemukakan kehendak, mengatur hubungan yang berisi apa saja, asalkan memenuhi syarat sahnya perjanjian.

2. Asas Itikad baik

Dalam hokum perjanjian dikenal asas itikad baik yang artinya bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hokum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hokum. Sedang itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat.

3. Asas Pacta Sun Servanda

Adalah suatu asas dalam hukum perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti kekuatan mengikat suatu undang-undang. Dengan demikian maka pihak ketiga bisa menerima kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak menerima keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu termasuk dimaksudkan untuk pihak ketiga. Asas ini dalam suatu perjanjian dimaksudkan tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu. Kalaupun diperhatikan istilah perjanjian pada **Pasal 1338 KUHPerdara**, tersimpul adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur adalah KUHPerdara maupun dalam kitab undang-undang hukum dagang atau juga perjanjian jenis baru, berarti di sini tersirat adanya larangan bagi hukum untuk mencampuri isi dari suatu perjanjian. Adapun tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan perlindungan kepada para konsumen dalam perjanjian jual beli bahwa mereka tidak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya

4. Asas konsensualitas/konsensual (kesepakatan)

Maksud dari asas ini ialah bahwa suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formil, ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sah nya suatu perjanjian dimana harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian (**Pasal 1320 KUHPerdara**). Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat, sedangkan dalam **Pasal 1329 KUHPerdara** tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kata sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah. Artinya mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan terhadap asas konsensualitas/konsensual (kesepakatan) ini terdapat pengecualian yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian penghibahan, perjanjian mengenai benda pada dasarnya perjanjian itu dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak.

7

Dikatakan pada dasarnya, karena ada beberapa bentuk perjanjian, karena perintah dari perundang-undangan harus dibuat dalam bentuk tertulis atau harus disahkan oleh notaris (perjanjian notariil), sehingga perjanjian tersebut baru sah kalau para pihak sudah menandatangani perjanjian atau sejak perjanjian tersebut disahkan oleh notaris. Perjanjian yang tidak tertulis, misalnya jual beli di pasar, perjanjian ini lahir sejak adanya kesepakatan mengenai harga antara pihak penjual dan pembeli. Sedangkan contoh perjanjian yang tertulis atau perjanjian notariil adalah perjanjian pengadaan barang/jasa instansi pemerintah, perjanjian peralihan hak atas tanah dan lain. lain

5. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Asas berlakunya suatu perjanjian ini diatur dalam Pasal yaitu **Pasal 1315 KUHPerdara** yang berbunyi "umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri" **Pasal 1340 KUHPerdara** berbunyi "Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan ini tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selian dalam hal yang diatur dalam **Pasal 1417 KUHPerdara**

Dasar hukum seseorang dinyatakan lalai, melaksanakan kewajiban atau prestasinya diatur dalam **Pasal 1238 KHPerdara** berbunyi : "debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan

Dari rumusan **Pasal 1238 KUHPerdara** diatas dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cidera janji yaitu :

- Dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian, tapi dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya
- Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu, lalu kreditur sudah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya api kreditur tetap juga tidak melaksanakan kewajibannya kepada kreditur

Pasal 1239 KUHPerdota yang telah memberikan pengaturan sebagai berikut : "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga"

Bahwa **Pasal 1246 KUHPerdota** menyatakan : "biaya, ganti rugi dan bunga yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya"

II. OBYEK JAMINAN

Bahwa yang menjadi obyek jaminan dalam perkara wanprestasi ini adalah rumah di Jl. KH. Mas Mansyur No. 230 Surabaya yang selanjutnya di sebut sebagai **OBYEK SENGKETA**

III. KRONOLOGIS

1. Bahwa, berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Ampel Kota Surabaya No. 000/329/436.9.8.1/2008 menerangkan bahwa **Ahli waris dari Alm. H. Jusuf Lambang dan Hj. Siti Rahma** mempunyai anak masing-masing 1. Yuniar. 2. Yuliaty. 3. Yusnan Lambang. 4. Ahmad Yani 5. Yusidah. 6. Muhammad Suaib dan 7. Ferry Ary Irawan yang mana orang tua Penggugat telah mempunyai sebuah bangunan rumah gedung, berdinding tembok, beratap genteng, lantai tegel, lengkap dengan bagian-bagiannya yang berdiri diatas sebagian yang seluas lebih kurang 70 (tujuh puluh) meter persegi dari sebidang Tanah Negara (Bekas Eigendom Perponding Nomor 13905) yang luas seluruhnya 171 (seratus tujuh puluh satu) meter persegi, lebih lanjut diuraikan dalam Surat hak tanah tanggal dua belas Mei 1993 Nomor 338 dan Surat Ukur tertanggal 26 Oktober 1923 dan bertalian dengan Akta perjanjian dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 22 Mei 1973 yang dilegalisasi Djoko Soepadmo, SH, notaris di Surabaya dibawah Nomor 3173/1973 tanggal 22 mei 1973 dan Akta Kuasa tanggal 22 Mei 1973 Nomor 122 dibuat dihadapan Djoko Soepadmo, SH, Notaris di Surabaya terletak di Lingkungan Pabean Cantikan, setempat dikenal sebagai rumah di Jl. KH. Mas mansyur No. 230 Surabaya yang sampai saat ini masih atas nama H. Jusuf Lambang yang selanjutnya di sebut sebagai **OBYEK SENGKETA**

2. Bahwa, Pembelian obyek sengketa orang tua Penggugat tersebut dapat dibuktikan dengan adanya pada tanggal 30 Juni 1982, Alm. H. Yusuf Lambang membeli rumah di Jl. KH. Mas Mansyur No. 230 Surabaya yang dicatat dalam Akta Perjanjian No. 132 dan Akta Kuasa No. 133 di di hadapan Notaris Soepadmo, SH dimana Pihak I adalah Ahmad Baradja A Okbah yang mewakili Sech Moh. Abdul Rahman dan pihak II adalah Yusuf Lambang yang disebut dalam perjanjian tersebut diwakili Sri Sunarti yang terletak dalam Daerah Kota Surabaya, Kecamatan Pabean Cantikan, Lingkungan Pabean Cantian, setempat terkenal sebagai rumah di jalan KHM Mansyur Nomor 230 Surabaya dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jl. KHM Mansyur No. 232 Surabaya
Selatan : Jl. KHM Mansyur No. 228 Surabaya
Timur : Jalan KHM Mansyur
Barat : Jl. KHM Mansyur No. 48 Surabaya

3. Bahwa, adanya perjanjian jual beli atas rumah obyek sengketa tersebut yang dibeli oleh Almarhum H. Yusuf Lambang, dimana kedua belah pihak Saling setuju dengan harga Rp. 7.100.000,- (Tujuh juta seratus ribu rupiah), yang sudah dibayar dalam 3 Tahap, tahap satu dibayar Pihak I sebesar Rp. 2.100.000, - (dua juta seratus ribu rupiah), sisanya yang 5 Juta dibayar dalam 2 tahap dengan giro bilyet bank export Import Indonesia tertanggal 31 Juli 1982 sebesar Rp. 2,5 juta, dan giro Bilyet bank Expor Impor Indonesia tertanggal 31 Agustus 1982 sebesar Rp. 2,5 Juta rupiah dan masih tanggal yang sama dibuat pula Akta Perjanjian No. 133 di hadapan Notaris Soepadmo, SH yang pada prinsipnya berisi pernyataan, bahwa Pihak I memberi kuasa penuh kepada pihak II (Alm. Yusuf Lambang) untuk melakukan tindakan hukum maupun memindahtangankan obyek perjanjian kerkenaan rumah di jalan KH. Mas Mansyur No. 230 Surabaya
4. Bahwa, pada tanggal 14 Juli 1982 Alm H. Yusuf Lambang membuat pernyataan dan kuasa untuk memberikan tanggungan yang dicatat dalam Akta No. 48 dihadapan Notaris Soepadmo, SH terkait kreditnya di Bank Expor Impor Indonesia Cabang Surabaya. Obyek Tanggungan adalah rumah di Jalan KH. Mas Mansyur No. 230 Surabaya.

5. Bahwa, awal mula antara kakak dan Adik yaitu H. Yusuf Lambang dengan H. Noer Said mengadakan perjanjian jual beli yang sejatinya adalah hutang piutang dengan jaminan Rumah bukannya permasalahan jual beli sebagaimana tercatat dalam kwitansi tertanggal 25 Maret 1987 yang mana H. Noer Said membayar Rp. 6.500.000,- sebagai persekot pembelian rumah di jalan KH. Mas Mansyur No. 230 Surabaya yang kemudian terkait dengan perjanjian jual beli tertanggal 28 Maret 1987 diatas kertas bermaterai bukannya **Akta Notariil dan jelas-jelas tidak sah** atas jual beli rumah tersebut yang dibuat oleh Pihak Noer Said Lambang dan Pihak Yusuf Lambang dan harga yang disepakati adalah Rp. 30 Juta yang harus dibayar dalam 2 tahap, dan tahap pertama sudah diberikan sejumlah Rp. 16.813.000,- dan sisanya Rp. 13.187.000,- akan dibayar oleh Pihak II dengan menebus surat-suratnya di Bank Export Impor Indonesia Cabang Surabaya, karena selama ini H. Yusuf Lambang menjaminkan rumahnya pada Bank tersebut, akan tetapi permasalahan yang terjadi tidak semua pembayaran dilakukan oleh H. Noer Said sejumlah/sebesar Rp. 16.813.000,- (Enam belas juta delapan ratus tiga belas ribu rupiah) dan sebelum mengambil surat rumah H. Noer Said telah menjanjikan akan memberikan rumah bagi istrinya dan anak-anaknya dari H. Yusuf Lambang, akan tetapi pada kenyataan sampai sekarang tidak pernah terealisasi, **hal tersebut patutlah Tergugat sebagai ahli waris dari H. Noer Said yang sekarang sebagai ahli warisnya dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi/ ingkar janji kepada Penggugat;**
6. Bahwa, ternyata benar kekhawatiran Penggugat selama proses hukum berkenaan Proses Balik Nama yang sedang berjalan ayng akan dijual oleh Ahli waris H. Noer Said memerlukan tanda tangan dari Ahli waris H. Yusuf Lambang, dan sudah nampak tidak ada upaya dari Tergugat mau menyerahkan rumah milik orang tuanya yang sejatinya masih ada kekurangan dan masih menjanjikan sebuah rumah yang seharusnya hak/diberikan kepada Penggugat, khususnya yang menyangkut Surat Penetapan Waris dikarenakan Surat-suratnya masih atas nama H. Yusuf Lambang, maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya atau Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara aquo agar terhadap segala proses balik nama tersebut khususnya bagi Turut Tergugat untuk melaksanakan segala macam peralihan hak atas proses balik nama sebagaimana tersebut di atas kepada Penggugat sebagai ahli

waris dari H. Yusuf Lambang, khususnya untuk melaksanakan proses balik nama atas jual beli sebagaimana pada point 2 dan 3 tersebut diatas menjadi atas nama Penggugat;

7. Bahwa, terhadap harta waris Alm. H. Yusuf Lambang denga Ahli waris H. Noer Said tersebut telah beberapa kali diupayakan untuk diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan berkenaan kekurangan uang dari jual beli yang belum terbayar dari Alm. H. Noer Said dan sejatinya H. Noer Said dulunya sebelum meninggal pernah berwasiat atau menjanjikan rumah saat pengambilan surat-surat di bank Export-Import Cabang Surabaya kepada Istri dan anak-anak dari Alm. H. Yusuf Lambang, dan kalau perlu Penggugat bersedia mengganti uang yang dulunya sejatinya hutang piutang bukannya Jual beli rumah dan kalau ditotal berapa tahun Tergugat menempati rumah milik orang tua dari Alm. H. Yusuf Lambang guna meminta ganti rugi yang jelas-jelas perbuatan Wanprestasi/Ingkar janji namun upaya yang dilakukan itu sama sekali tidak membuahkan hasil, sehingga tidak ada jalan lain bagi Pengugat selain mengajukan gugatan wanprestasi melalui Pengadilan Negeri Surabaya;
8. Bahwa, Turut Tergugat digugat dalam perkara ini karena Surat berupa sebidang Tanah Negara (Bekas Eigendom Perponding Nomor 13905) yang luas seluruhnya 171 (seratus tujuh puluh satu) meter persegi yang nantinya dalam proses balik nama agar nantinya untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan
9. Bahwa Gugatan Wanperstasi guna melakukan Proses balik nama ke Kantor Turut Tergugat ini untuk segera diajukan disertai alat bukti yang sah dan otentik oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar Putusan ini dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) sekalipun ada upaya hukum verset, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kiranya Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c/q Majelis Hakim Pemeriksa dan Mengadili Perkara ini, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menetapkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;

3. Menyatakan bahwa Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Tertanggal 23 Desember 2020 diberikan kuasa antara lain : Yuliati Yusuf, Yusnan Lambang, Ahmad yani, Yusidah, M. Suaib, Mu'min, Hendra Putra Prasetya, M. Rizard Wildan dan Ryanda Yusuf adalah sebagai ahli waris dari Ahli waris dari (Alm) H. Yusuf Lambang
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat berhak menanda tangani segala surat-surat yang berhubungan dengan peralihan hak atas jual beli sebagaimana pada point 3 dan 4 yang masih atas nama H. Yusuf Lambang tersebut diatas di kantor Turut Tergugat ;
5. Menetapkan menurut hukum, memberi kuasa serta melaksanakan segala macam peralihan balik nama sebagaimana pada point 2 dan 3 tersebut di atas kepada Penggugat, khususnya untuk melaksanakan proses balik nama atas jual beli sebagaimana pada point 2 dan 3 tersebut diatas menjadi atas nama Penggugat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan atas sebidang Tanah Negara (Bekas Eigendom Perponding Nomor 13905) yang luas seluruhnya 171 (seratus tujuh puluh satu) meter persegi), obyek/persil tersebut terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Pabean Cantikan, Lingkungan Pabean Cantian, setempat terkenal sebagai rumah di jalan KHM Mansyur Nomor 230 Surabaya dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jl. KHM Mansyur No. 232 Surabaya
 Selatan : Jl. KHM Mansyur No. 228 Surabaya
 Timur : Jalan KHM Mansyur
 Barat : Jl. KHM Mansyur No. 48 Surabaya

menjadi ke atas nama Penggugat

7. Menghukum Turut tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara aquo
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) sekalipun ada upaya verset, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.

13

A T A U : Bilamana Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c/q Majelis Hakim Yang Memeriksa serta Mengadili Perkara ini, Penggugat memohon kiranya dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana sesuai rasa kepatutan dan keadilan yang kita harapkan bersama.

Surabaya, 19 Januari 2021

Hormat, Kami Kuasa Hukum Penggugat




Dr. SUARNO EDY WIBOWO, SH., MHum


TEJO HARIONO, SPd., SH


SRI RAHAYU, SH


ROEFIANTO, SH


IRSADUL IBAD, SH.