



LEMBAGA BANTUAN HUKUM NUSANTARA

SK.MINKUMHAM No. AHU-0012220.AH.01.04.TAHUN 2015

Jl. PERUM GRIYA ABADI BLOK. BC, NO.9 BANGKALAN

Telp. 08175120399 - 081252842263

Bangkalan, 6 Agustus 2025

H a l : GUGATAN WANPRESTASI

Kepada Yth,

Ketua Pengadilan Negeri Bangkalan

Di.

Bangkalan.

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini, Lembaga Bantuan Hukum Nusantara., Advokat dan Konsultan Hukum, Drs Fathur Rahman Said S.H, Zaiful Imron Mustafa S.H.MM, Noval Waladhi Iznani S.H., Nimas Ronaa Salsabila S.H, Ahmad Fakhrrur Rozy, SH., MH, dan Siti Hotijeh S.H berkantor di Perum. Griya Abadi Blok BC, No.9, Bangkalan. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, 05 Agustus 2025 bertindak untuk dan atas nama:

N a m a : Laila Tri Kurniasih
NIK : 3526035201830003
TTL : Bangkalan, 12 Januari 1983
U m u r : 41 tahun
Agama : Islam
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Pendidikan : SMA
Alamat : Jalan Pemuda Kaffa RT/RW 004/001, Desa Tunjung, Kecamatan Burneh, Kabupaten Bangkalan.

selanjutnya disebut **PENGGUGAT**

Dengan ini hendak mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap:

1. N a m a : Hj. Nur Wati
NIK : 3526156101510001
TTL : Bangkalan, 21 Januari 1951
Pekerjaan : Wiraswata
Agama : Islam
Alamat : Dusun Karang Nangkah, Desa Karang Nangkah, Kecamatan Blega, Kabupaten Bangkalan

selanjutnya disebut **TERGUGAT.**

2. Nama : Mohammad S.H.,M.Kn
Pekerjaan : Notaris PPAT
Agama : Islam
Alamat : Jl. K.H. Moh. Holil No. 123A, Pasarkapok Timur, Demangan, Kecamatan Bangkalan, Kabupaten Bangkalan

selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT.**

Adapun dasar dan alasan mengajukan gugatan Wanprestasi ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 11 Februari 2016 Penggugat kedatangan tamu dari Blega yang ingin menjual tanahnya di Blega seluas 6.340 dengan nomor koher 9231, Persil nomor 60 II atas nama Hj Nur Wati atau dalam hal ini Tergugat seharga Rp. 400.000/m². Hj. Nur Wati atau Tergugat I bersedia kerjasama dengan syarat tidak menawar dengan pembayaran perkavling laku dibayar;
2. Bahwa setelah pertemuan tersebut telah terjadi Akta Kesepakatan Perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat dihadapan Turut Tergugat yang terletak di Jl. K.H. Moh. Holil No. 123A, Pasarkapok Timur, Demangan, Kec. Bangkalan, Jawa Timur 69115, sebagaimana tercatat dalam Akta Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147, dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tanggal 26 April 2016 dan dibuatlah Perumahan yang Bernama Perumahan Puri Azizah;
3. Bahwa semua proses dalam perjanjian atau pun hal yang diperlukan termasuk kuasa menjual dan kuasa membangun semuanya di proses di Notaris atau PPAT Mohammad S.H.,M.Kn atau dalam hal ini Turut Tergugat
4. Bahwa dalam akta Kerjasama, kuasa menjual dan kuasa membangun lahan atau tanah yang dijadikan kesepakatan merupakan sebidang tanah kohir nomor 9231, Persil nomor 60 Blok II, seluas kurang lebih 6,340 M² (Enam Ribu Tiga Ratus Empat Puluh Meter Persegi) atas nama HJ. NUR WATI atau Penggugat yang terletak di Desa Karang Nangka, Kecamatan Blega, Kabupaten Bangkalan, Jawa Timur.
5. Bahwa setelah perjanjian tersebut dibuat, penggugat mulai bekerja sesuai dengan perjanjian Kerja Sama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147, dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tanggal 26 April 2016 dan semua pembiayaan seluruh perizinan, proses sertifikat, seplit sertifikat sebanyak 50 sertifikat, pembuatan pintu gerbang, pembuatan jalan masuk lokasi, pos keamanan, jalan paving sebagian, pengurukan jalan perumahan, penghijauan, derisikit dan tiang listrik dintangung oleh penggugat sesuai isi perjanjian;
6. Bahwa pada tahun 2017 penggugat telah membayar jasa Turut Tergugat selaku notaris atau PPAT, dan membayar sebagian material bangunan untuk membangun perumahan tersebut;

7. Bahwa setelah berjalannya waktu Tergugat telah menjual ± 13 kavling tanah paling depan yang sudah siap garap dengan segala perizinannya sudah selesai diluar sepengetahuan penggugat dan meminta uang muka dibagi dua serta masih milik dan dari realisasi di BTN masuk ke dalam rekening Hj Nurwati atau pada hal ini Tergugat I bukan atas nama Laila Tri Kurniasih atau dalam hal ini Penggugat, hal ini merupakan tindakan wanprestasi dan sangat merugikan penggugat;
8. Bahwa dari penjualan tanah yang dilakukan oleh Tergugat, jika mengikuti Prosedur penjualan Penggugat, maka tergugat telah mendapatkan uang sebesar Rp. 2.927.400.000 (dua milyar sembilan ratus dua puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah) nominal tersebut telah lebih dari total pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat sesuai perjanjian yakni sejumlah Rp. 2.786.000.000 (Dua Milyar tujuh ratus delapan puluh enam juta rupiah) sehingga dalam hal Pembelian tanah keseluruhan telah dianggap lunas oleh Penggugat;
9. Bahwa perbuatan tergugat tersebut telah melanggar perjanjian yang dibuat dan disepakati sendiri dalam pasal 4 Yang isinya mengatur “ dengan adanya kerja sama ini, para pihak sepakat bahwa pembayaran jual beli yang laku baik secara tunai atau KPR masuk ke rekening para pihak, dengan rincian pembayaran sebagai berikut;
 - Uang pembayaran atas tanah masuk ke rekening pihak pertama
 - Sisa atau bangunan masuk ke rekening pihak kedua
 - Melalui standing Intruction dari para pihak
 - Setelah pembayaran lunas atas tanah yang diperuntukkan untuk perumahan tersebut baik tanah yang diperuntukkan perumahan maupun untuk akses jalan, pihak pertama tidak mempunyai hak dan kewenangan lagi atas kepemilikan semua asetnya dan sepenuhnya beralih dan menjadi tanggung jawab pihak kedua “;
10. Bahwa setelah dianggap Pembayaran tanah secara keseluruhan telah selesai oleh penggugat karena Tergugat telah menjual dengan sendirinya 13 kapling tanah tersebut diatas, Tergugat tidak menerima pembayaran tersebut dianggap lunas selanjutnya Tergugat melalui Turut Tergugat sering menghubungi Penggugat dan meminta semua sertifikat tersebut diserahkan kembali kepada turut Tergugat dengan cara teror, pemukulan dan pengancaman, sehingga Penggugat mengembalikan 21 sertifikat kavling tersebut kepada turut tergugat.

11. Bahwa dengan tidak adanya Kejelasan terkait permasalahan Kerjasama lebih lanjut serta adanya ancaman dari Tergugat dan keluarganya, maka penggugat memutuskan untuk menemui Turut Tergugat untuk menyelesaikan masalah ini. Namun sesampainya di kantor, tanpa penggugat menceritakan kejadian yang dialami, penggugat diminta untuk menandatangani surat kosong yang disaksikan oleh pihak keluarga dan karyawannya dengan menjanjikan jika terjadi segala bentuk hutang yang dijaminan dengan sertifikat atau berhubungan dengan perumahan puri azizah akan dibayarkan oleh turut tergugat melalui koordinasi dengan penggugat.
12. Bahwa selanjutnya Penggugat mendengar informasi dari pihak Tergugat dan Turut Tergugat serta dari orang lain bahwa 21 sertifikat tersebut telah diserahkan turut tergugat kepada Tergugat dan Tergugat menjual dan membagi sertifikat tersebut untuk hutang hutangnya kepada orang lain sehingga Penggugat tidak mengetahui keberadaan 21 sertifikat tersebut.
13. Bahwa dari keseluruhan tanah dibagi menjadi 50 kavling dan satu musholla dengan rincian sebagai berikut ;
- 13 Kavling Sertifikat : Dijual di muka oleh Tergugat
 - 21 Kavling Sertifikat : Dijual dan dibagi bagi oleh Tergugat
 - 6 Kavling Sertifikat : Telah Ter realisasi
 - 10 Kavling Sertifikat : Dijadikan Jaminan dalam kepengurusan Izin oleh Penggugat
- Sehingga keseluruhan 50 Kavling Sertifikat
14. Bahwa kira kira bulan Desember 2021 Penggugat sempat melakukan mediasi dengan Pihak Turut Tegugat untuk permasalahan ini di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangkalan atau BPN Bangkalan.
15. Bahwa pada sidang Mediasi yang dilakukan pihak Penggugat dan Turut Tergugat di Badan Pertahanan Nasional, Turut Tergugat menyampaikan bahwa mengeluarkan akta Pembatalan Kerja sama, Kuasa Menjual dan Kuasa Membangun yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, Namun akta pembatalan Kerja sama, Kuasa Menjual dan Kuasa Membangun tersebut penggugat tidak mengetahui, menandatangani bahkan tidak menerima salinan akta tersebut, dengan Adanya akta pembatalan Kerja sama, Kuasa Menjual dan Kuasa Membangun tersebut membuktikan bahwa adanya campur tangan Turut Tergugat

dalam tindakan perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang sangat merugikan penggugat dan tanpa sepengkatan dari Penggugat.

16. Bahwa Pada Sidang Mediasi Tersebut Turut Tergugat menyampaikan tidak memberikan salinan Akta Pembatalan Kerja sama, Kuasa Menjual dan Kuasa Membangun kepada Penggugat dikarenakan Penggugat tidak membayar jasa yang telah Turut Tergugat lakukan selama proses akta jual beli tersebut. Tetapi faktanya Penggugat telah membayar biaya jasa tersebut sebesar Rp. 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta Rupiah) disaksikan oleh suami Penggugat serta karyawan Penggugat tetapi tidak diberikan kuitansi pembayaran. Hal ini diperkuat adanya pemberian sertifikat tanah kepada Penggugat, bagaimana pun seorang Notaris/PPAT tidak akan memberikan akta atau sertifikat yang diurusnya sebelum adanya pelunasan biaya jasa oleh Klien nya. Serta dibuktikan dengan adanya realisasi 6 unit di perumahan yang seluruhnya diserahkan kepada turut tergugat tidak ada permasalahan.
17. Bahwa adanya campur tangan Turut Tergugat sebagai notaris dan PPAT yang ditunjuk dalam perjanjian untuk menjual sertifikat tanah tersebut tanpa adanya surat kuasa dari pemilik yakni Laila Tri Kurniasih atau Penggugat, serta juga melakukan tindakan pembuatan akta pembatalan Kerja Sama, Kuasa Menjual dan Kuasa Membangun diatas tanpa diketahui dan persetujuan oleh Penggugat bahkan salinan akta tersebut tidak berikan kepada Penggugat karenanya tindakan tersebut merupakan tindakan yang telah melanggar tugas dan kewenangan notaris dan/atau PPAT;
18. Bahwa dengan adanya pembatalan secara sepihak yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebagai Notaris dan PPAT telah melanggar perjanjian kerja sama yang dibuat sesuai dengan pasal 2 yang mengatur “ Bahwa kerjasama ini dimulai sejak tanggal ditandatanganinya akta ini, dan berakhir untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya, akan tetapi dapat diakhiri sewaktu waktu dengan kesepakatan para pihak;
19. Bahwa kerugian yang diderita oleh penggugat akibat Wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat adalah sebagai berikut:
 - Hilangnya SHM yang dijual oleh Tergugat dari kavling Blok A, B, C dan E kurang lebih 13 Kavling seluas 1.273 x Rp. 2.100.000,00 = Rp 2.673.300.000 (dua milyar enam ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah);

- Hilangnya SHM yang dijual oleh Tergugat dari kavling Blok D kurang lebih 21 Kavling seluas 1.512 x Rp. 1.800.000 = Rp 2.721.600.000 (dua milyar empat ratus enam puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);
- Pembiayaan seluruh perizinan, proses sertifikat, seplit sertifikat sebanyak 51 sertifikat, pembuatan pintu gerbang, pembuatan jalan masuk lokasi, pos keamanan, jalan paving sebagian, pengurukan jalan perumahan, penghijauan, derisikit dan tiang listrik dengan total kerugian sebesar ± Rp. 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah);
- Sehingga total kerugian yang diderita oleh penggugat sebesar Rp 7.394.900.000 (Tujuh Milyar Tiga Ratus Sembilan puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah)

20. Bahwa dengan kerugian Penggugat dengan Tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka dari itu Tergugat diharuskan membayar segala kerugian Penggugat sebesar Rp 7.394.900.000 (Tujuh Milyar Tiga Ratus Sembilan puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah);

21. Bahwa selain itu karena perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, Tergugat harus mengembalikan seluruh sertifikat yang menjadi dasar pada Perjanjian Kerja sama tersebut;

22. Bahwa selain itu dikarenakan adanya keuntungan yang dihasilkan dengan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka dari itu tergugat harus membayar atau mengembalikan keuntungan dari jual beli aset tanah kavling serta bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan Akta Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147, dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tanggal 26 April 2016 yang dibuat di Kantor Notaris Turut Tergugat;

23. Bahwa agar gugatan Para Penggugat tidak sia-sia dan Tergugat tidak main-main untuk melaksanakan isi dari putusan maka dengan ini Penggugat meminta untuk Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada para Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00/perhari (Satu Juta Rupiah perhari), apabila Tergugat lalai menjalankan isi Putusan terhitung sejak Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan Aquo;

24. Bahwa mengingat gugatan para Penggugat didasarkan pada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum maka para Penggugat memohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun nantinya ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Tergugat;

25. Bahwa Penggugat telah mengirimkan surat somasi 1 pada tanggal 15 Agustus 2024 dan Somasi 2 dan terakhir pada tanggal 22 Agustus 2024 akan tetapi tidak ada iktikad baik dari Tergugat maupun Turut Tergugat untuk mengklarifikasi atau menyelesaikan masalah tersebut;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangkalan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Wanprestasi Penggugat;
2. Menyatakan perjanjian yang dituangkan dalam Akta Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147, dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tanggal 26 April 2016 sah secara hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat dengan tindakan tergugat yang menjual 13 kavling sertifikat tanah paling depan yang sudah siap garap dengan segala perizinannya sudah selesai diluar sepengetahuan penggugat dan menjual dan membagikan kepada orang lain 21 kavling sertifikat merupakan perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang bekerja sama dengan Turut Tergugat membuat Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147 dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji
5. Menghukum Tergugat membayar kerugian penggugat sebesar 7.394.900.000 (Tujuh Milyar Tiga Ratus Sembilan puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah) dengan tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat;
6. Menghukum tergugat untuk mengembalikan semua Sertifikat Hak Milik yang menjadi kesepakatan akta Perjanjian Kerjasama yang dilakukan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar atau mengembalikan keuntungan dari jual beli aset tanah kavling serta bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan Akta Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147, dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tanggal 26 April 2016 yang dibuat di Kantor Notaris Turut Tergugat;

8. Menyatakan Tindakan Turut Tergugat mengeluarkan akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147 dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tanpa sepengatuan Penggugat merupakan tindakan Wanprestasi dan oleh sebab itu Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147 dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tersebut batal demi hukum;
9. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan adanya kekhawatiran Tergugat tidak melaksanakan ketentuan hukum dan guna terjaminnya pembayaran serta pemenuhan hak-hak Penggugat, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslaag*) atas objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan, terdapat dalam sebidang tanah kahir nomor 9231, Persil nomor 60 Blok II, seluas kurang lebih 6,340 M² (Enam Ribu Tiga Ratus Empat Puluh Meter Persegi) atas nama HJ. NUR WATI yang terletak di Desa Karang Nangka, Kecamatan Blega, Kabupaten Bangkalan, Jawa Timur;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom atas keterlambatan Tergugat dalam menjalankan putusan Aquo perharinya sebesar Rp. 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah);
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Tergugat;
12. Membebaskan biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini kepada Tergugat;
Atau bilamana majelis hakim pada Pengadilan Negeri Bangkalan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***)
Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Hormat
Kuasa Hukum Penggugat,

Drs. FATHUR RAHMAN SAID S.H **ZAIFUL IMRON MUSTAFA, S.H.,MM**

NOVAL WALADHI IZNANI S.H **NIMAS RONAA SALSABILA S.H**

AHMAD FAKHRUR ROZY, SH., MH **SITI HOTIJEH S.H**