



PUTUSAN

Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Pbr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**SYAMSIDAR SMITH**, Tempat/Tanggal Lahir Payakumbuh, 06-11-1951, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jl. Soekarno Hatta No.212 RT.001 Rw.002 Kel. Delima Kec. Tampan Kota Pekanbaru., Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **Ida Bagiawaty Rachman, SH dan Arfendi, SH.**, advokat pada **Kantor Ida Bagiawaty Rachman, SH & Rekan** yang beralamat di Jl. Bangau No.17, Hp. 0813 1641 8979, Sukajadi Pekanbaru. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Maret 2022., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan No. Reg. 292 SK/Pdt/2022/PN.Pbr tertanggal 28 Maret 2022., selanjutnya disebut sebagai **PENGUGUT**;

Lawan:

**LIAN LINDA**, Tempat/Tanggal Lahir Pekanbaru, 29-08-1971, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jl. Pembina RT.001 RW.010 Kel. Limbungan Kec. Rumbai Pesisir Kota Pekanbaru., Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **Azmi, SH dan Ahmad Ridha, SH.**, advocate and Legal Consultants pada Law Firm **AZMI ZAKARIA & REKAN** yang beralamat kantor di Jl. Jenderal Sudirman No. 125 Ruko Lt.3 (fly Over Harapan Raya), Kel. Tangkerang Selatan, Kec. Bukit Raya, Pekanbaru. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 April 2022., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan No. Reg. 346 SK/Pdt/2022/PN.Pbr tertanggal 12 April 2022, dan Kuasa telah dicabut berdasarkan Surat Pencabutan Kuasa tertanggal 13 Juni 2022. Selanjutnya memberikan Kuasa kepada **Andi Wijaya, SH, Noval Setiawan, SH, Andri Alatas, SH, Christian P.W. Hutasoit, SH., Resiko Siboro, SH, dan Ranto Parlindungan, SH.**, Adalah Advokat pada kantor hukum YLBHI-Lembaga Bantuan

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Pbr



Hukum (LBH) Pekanbaru, berkedudukan di Jl. Kuda Laut No. 21 Kel. Sukajadi, Kec. Sukajadi, Pekanbaru, Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juni 2022., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan No. Reg. 569 SK/Pdt/2022/PN.Pbr tertanggal 14 Juni 2022., selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan memeriksa berkas perkara ini;

Setelah mendengar keterangan saksi - saksi dan memperhatikan alat bukti surat yang diajukan di persidangan ;

Setelah mendengar para pihak dipersidangan;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 29 Maret 2022 dalam Register Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari rumah dan tanah yang terletak di Jl. Rawa Indah V RT.02 RW.010 Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, berdasarkan Akta Jual Beli No.95/2021 yang dibuat di Notaris Masrul Novitra, SH.,MKn.,MH dengan Nomor SHM 4013 seluas 344 M<sup>2</sup>;
2. Bahwa rumah dan bangunan tersebut dibeli dari **Sdr. Erman** secara cash melalui transfer dari rekening Penggugat yaitu Rekening BCA ke Rekening **Erman**, sebesar **Rp.755.500.000,- (Tujuh ratus lima puluh lima juta lima ratus ribu rupiah)**;
3. Bahwa dalam jual beli tersebut Penggugat **meminjam nama Tergugat** untuk balik nama dari **Erman** kepada Tergugat di karenakan Penggugat pada waktu itu dalam keadaan sakit dan Tergugat juga merupakan anak angkat Penggugat dari anak kakaknya;
4. Bahwa dalam pinjam nama di sertifikat tersebut Tergugat bersedia untuk membalik namakan kepada atas nama Penggugat apabila Penggugat memintanya;
5. Bahwa Penggugat meminjam nama Penggugat di sertifikat dan menyaksikan jual beli rumah dan tanah yang terletak di jalan Rawa Indah V



Rt 02 Rw 010 Kel, Sidomulyo Timur Kec. Maropyan damai Kota Pekanbaru di saksikan oleh teman Penggugat yang bernama **Yusnidar**;

6. Bahwa rumah dan bangunan yang terletak di Jl. Rawa Indah V RT.02 RW.010 Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai yang dibeli Penggugat tersebut sekarang masih di kuasai Penggugat;
7. Bahwa seiring berjalannya waktu Penggugat ingin membalikan nama Tergugat yang ada di sertifikat kepada Penggugat , namun Tergugat bersikeras mengatakan bahwa rumah dan bangunan itu miliknya;
8. Bahwa Penggugat sudah berusaha dengan secara baik-baik agar Tergugat mau membalik namakan sertifikat atas nama Tergugat kepada Penggugat yang menjadi haknya;
9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak mau membalik namakan atas nama Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang mana rumah dan bangunan tersebut bukan miliknya, hanya sebatas pinjam nama waktu jual beli;
10. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut telah mendatangkan kerugian kepada Penggugat karena tidak bisa untuk menjual atau mengagunkan ke bank.

Berdasarkan uraian dan alasan sebagai mana yang telah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa, mengadili, memutus perkara ini dengan menjatuhkan amar sebagai berikut :

1. Menerima/mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak mau membalik nama sertifikat rumah dan bangunan yang terletak di Jl. Rawa Indah V, RT.002 RW.010, Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, dimana Rumah dan Tanah tersebut hak milik Penggugat.
3. Menghukum Tergugat untuk membalik namakan sertifikat atas nama Tergugat kepada Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memberikan Putusan yang adil-adilnya. (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **Penggugat** dan **Tergugat** menghadap masing-masing kuasanya tersebut diatas;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Daniel Ronald, S.H., M.Hum.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 April 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan dipersidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban pada tanggal 15 Juni 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **I. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*plurium litis consortium*).**

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil – dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak, dimana dalam Gugatan Penggugat tidak menarik **MASRUL NOVITRA, S.H., M.Kn selaku NOTARIS / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** yang mengeluarkan Akta Jual Beli No : 95/2021 tanggal 08 September 2021, **ERMAN selaku Pemilik asal** atau sebelumnya Hak Guna Bangunan Nomor : 86 yang kemudian dikonversikan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4013 dan **Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru** selaku Instansi Pemerintahan yang berwenang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No : 4013 atas nama LIAN LINDA sebagai Pihak;
3. Bahwa berdasarkan Penjelasan Tergugat sebagaimana pada poin 2, dengan tidak di ikut sertakan atau tidak ditariknya Pihak – pihak tersebut diatas, secara hukum Gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengalami **Kurang Pihak** sehingga dengan demikian sudah sepatutnya Gugatan Penggugat untuk Ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

##### **II. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Liber*)**

1. Bahwa dalil – dalil yang diuraikan dalam Gugatan Penggugat adalah **kabur dan tidak jelas**, dimana Penggugat menerangkan bahwa Penggugat merupakan Pemilik dari Rumah dan Tanah dengan Sertifikat

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Pbr



Hak Milik No. 4013, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh NOTARIS / PPAT atas nama MASRUL NOVITRA SH., M.Kn dengan Nomor : 95/2021 dan Sertifikat Hak Milik dengan No. 4013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru adalah atas Nama Tergugat yaitu LIAN LINDA;

2. Bahwa kedudukan hukum Penggugat selaku pihak yang mengajukan Gugatan terhadap Tergugat adalah **tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum**, hal ini dikarenakan objek yang menjadi sengketa dalam Perkara *a quo* adalah milik Tergugat yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli No. 95/ 2021 dan Surat Hak Milik No. 4013 atas nama LIAN LINDA.

#### DALAM POKOK – POKOK PERKARA

1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada Poin 1 yang pada pokoknya menerangkan **“Penggugat adalah pemilik dari Rumah dan tanah yang terletak di Jl. Rawa Indah V RT. 02 RW. 010 Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru berdasarkan Akta Jual Beli No. 95/2021 yang dibuat di Notaris Masrul Novitra dengan Nomor SHM 4013 seluas 344 M2”** adalah **keliru dan tidak berdasar**, bahwa apabila dilihat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan No 4013 adalah atas nama Tergugat yaitu LIAN LINDA;
2. Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada Poin 2 yang pada Pokoknya menerangkan **“rumah dan bangunan tersebut dibeli dari sdr. Erman secara Cash melalui Transfer dari rekening Penggugat yaitu rekening Penggugat yaitu Rekening BCA ke Rekening Erman, sebesar Rp. 755.500.000,- (tujuh ratus lima puluh lima juta lima ratus ribu rupiah)”** adalah tidak benar, karena berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 95/2021 yang dikeluarkan oleh NOTARIS / PPAT atas nama MASRUL NOVITRA, S.H., M.Kn rumah dan tanah yang dibeli dari Sdr. Erman tersebut adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
3. Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada Poin 3 yang pada Pokoknya menerangkan **“bahwa Penggugat meminjam nama Tergugat untuk balik nama dari Erman kepada Tergugat dikarenakan Penggugat pada waktu itu dalam keadaan sakit dan Tergugat juga merupakan anak angkat Penggugat dari anak Kakaknya”** adalah tidak benar. Bahwa memang benar jika Tergugat merupakan anak angkat dari Penggugat namun terkait Kepemilikan atas Rumah dan Tanah dengan

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Pbr





Sertifikat No. 4013 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru adalah Milik Tergugat yang dibelikan oleh Penggugat kepada Tergugat;

4. Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada Poin 4 dan 5 yang pada Pokoknya menerangkan **“dalam pinjam nama di sertifikat tersebut Tergugat bersedia untuk membalik namakan kepada atas nama Penggugat apabila memintanya, bahwa Penggugat meminjam nama Penggugat di Sertifikat dan Menyaksikan Jual beli rumah dan tanah yang terletak di Jalan Rawa Indah V RT 02 RW. 010 kelurahan Sidomulyo Timur kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru di saksikan oleh teman Penggugat yang bernama Yusnidar”** adalah tidak benar, Penggugat tidak Pernah menyebutkan kepada Tergugat bahwa Rumah dan Tanah dalam perkara *a quo* adalah untuk pinjam nama. bahwa Rumah dan Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 4013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dibelikan oleh Penggugat kepada Tergugat secara sukarela;
5. Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada Poin 6 yang pada pokoknya menerangkan **“bahwa Rumah dan bangunan yang terletak di Jalan Rawa Indah V RT 02 RW. 010 kelurahan Sidomulyo Timur kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru yang dibeli Penggugat tersebut sekarang masih dikuasai Penggugat”** adalah keliru dan tidak benar, bahwa setelah Penggugat membelikan Rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 4013, Penggugat mengatakan kepada Tergugat bahwa Rumah dan tanah dalam perkara *a quo* akan ditinggali atau ditempati oleh Penggugat untuk sementara waktu sehingga Tergugat tidak keberatan;
6. Bahwa dalil – dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada poin 3, 4, dan 5 dalam Gugatannya adalah keliru, tidak jelas, dan tidak berdasar sebagaimana yang Tergugat jelaskan dalam Jawaban ini pada poin 3, 4 dan 5, selain itu apabila memang benar jika Rumah dan Tanah dalam perkara *a quo* hanya peminjaman nama untuk sertifikat hak milik, mengapa Penggugat tidak menggunakan nama anak kandung dari Penggugat yang bernama M. Idrus Smith ? hal ini sangat jelas jika dalil – dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya sangat bertentangan dengan fakta – fakta hukum yang telah ada;
7. Bahwa pada poin 7 dalam Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa **“bahwa seiring berjalannya waktu Penggugat**

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Pbr



ingin membalikkan nama Tergugat yang ada disertifikat kepada Penggugat, namun Tergugat bersikeras mengatakan bahwa rumah dan bangunan itu miliknya” dan pada poin 8 yang menerangkan pada pokoknya “bahwa Penggugat sudah berusaha dengan secara baik – baik agar Tergugat mau membalik namakan sertifikat atas nama Tergugat kepada Penggugat yang menjadi haknya” adalah keliru dan tidak berdasar, bahwa Tergugat selaku Pemilik Rumah dan Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4013 yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tidak mempunyai alasan menurut hukum harus membalik namakan Rumah dan tanah dalam perkara *a quo* kepada Penggugat;

8. Bahwa pada poin 9 dan 10 dalam Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa “akibat perbuatan Tergugat yang tidak mau membalik namakan atas nama Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mana rumah dan bangunan tersebut bukan miliknya, hanya sebatas pinjam nama waktu jual beli dan telah mendatangkan kerugian kepada Penggugat karena tidak bisa untuk menjual atau mengagunkan ke bank” adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, bahwa sebagaimana telah Tergugat bantah dalam Jawaban ini, Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik dengan No. 4013 atas nama Tergugat kepada Penggugat. Bahwa Penggugat mendalilkan jika Perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disebutkan dalam Poin 9 dalam Gugatan Penggugat, bahwa jika ditelisik lebih jauh berdasarkan dalil – dalil yang diuraikan Penggugat dalam Gugatannya bukanlah mengenai Perbuatan Melawan Hukum namun didasari atas Perjanjian, dengan demikian Tergugat berpendapat jika uraian atau dalil – dalil yang disampaikan Penggugat tidak jelas atau Kabur (*Obscuur Liber*) sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat untuk Ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Berdasarkan segala uraian yang Tergugat sampaikan tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini dengan menjatuhkan amar sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Pbr



2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

**DALAM POKOK – POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 4103 atas nama Tergugat yaitu LIAN LINDA yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru adalah Sah dan Berharga dimata Hukum;
3. Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat Perkara *a quo*.

**ATAU**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan Putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 23 Juni 2022, dan Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 08 Desember 13 Juli 2022;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 4013 a/n. Lian Linda, dengan surat ukur No. 00153/2010 tanggal 12 Juli 2010 seluas 344 m2, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Rekening BCA a/n. Samsidar Smith bulan September 2021, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Transfer dari Rekening BCA Samsidar Smith ke Rekening Herman, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Kwitansi Pelunasan Jual Beli tanah dari rumah 1 9satu0 unit di Jl. Rawa Indah V RT.02 RW.010 Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-5 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, hanya berupa Print Out. Penggugat dalam perkara ini menghadirkan saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu





saksi **Yusnidar** dan saksi **Khairul Basri** yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 4013 a/n. Lian Linda, diberi tanda T-1;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T-1 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim ternyata hanya berupa fotocopy dari fotocopy, dan. Tergugat dalam perkara ini tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas letak objek perkara dalam perkara a quo, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jum'at, tanggal 02 September 2022 sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 21 September 2022. Dan kesimpulan para pihak tersebut dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat haruslah ditolak oleh karena alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. **Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**;
2. **Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Liber*)**;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat tersebut sebagai berikut:



Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa selain itu perlulah dipertimbangkan memang benar dalam suatu gugatan perkara perdata, senantiasa terlibat dua pihak, yaitu pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat, dan pihak yang lain berkedudukan sebagai Tergugat, sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga pihak yang ditarik sebagai Tergugat, harus orang yang tepat memiliki kapasitas dan kedudukan yang benar, sehingga apabila keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, demikian pula sebaliknya, apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru dan salah mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi sebagai berikut :

## 1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dikatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan alasan dimana dalam Gugatan Penggugat tidak menarik **MASRUL NOVITRA, S.H., M.Kn selaku NOTARIS / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** yang mengeluarkan Akta Jual Beli No : 95/2021 tanggal 08 September 2021, **ERMAN selaku Pemilik asal** atau sebelumnya Hak Guna Bangunan Nomor : 86 yang kemudian dikonversikan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4013 dan **Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru** selaku Instansi Pemerintahan yang berwenang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No : 4013 atas nama LIAN LINDA sebagai Pihak. Dengan tidak di ikut sertakan atau tidak ditariknya Pihak – pihak tersebut diatas, secara hukum Gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengalami **Kurang Pihak** sehingga dengan demikian sudah sepatutnya Gugatan Penggugat untuk Ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi sebagaimana tersebut diatas, setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama dalil-dalil dalam Posita Penggugat yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat yaitu yang disebabkan adanya jual beli antara Penggugat dengan Sdr. Erman yaitu berupa rumah dan tanah yang terletak di Jl. Rawa Indah V



RT.02 RW.010 Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, berdasarkan Akta Jual Beli No.95/2021 yang dibuat di Notaris Masrul Novitra, SH.,MKn.,MH dengan Nomor SHM 4013 seluas 344 M2, dan atas jual beli tersebut Penggugat meminjam nama Tergugat untuk balik nama dari **Erman** kepada Tergugat di karenakan Penggugat pada waktu itu dalam keadaan sakit dan Tergugat juga merupakan anak angkat Penggugat dari anak kakaknya, namun seiring berjalannya waktu Penggugat ingin membalikan nama Tergugat yang ada di sertifikat kepada Penggugat, namun Tergugat bersikeras mengatakan bahwa rumah dan bangunan itu miliknya. Atas perbuatan Tergugat yang tidak mau membalik namakan atas nama Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang mana rumah dan bangunan tersebut bukan milik Tergugat, tetapi hanya sebatas pinjam nama waktu jual beli saja.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas oleh karena gugatan Penggugat tentang adanya jual beli rumah antara Penggugat dengan sdr. Erman selaku pemilik asal berdasarkan Akta Jual Beli No : 95/2021 tanggal 08 September 2021 yang dibuat dihadapan MASRUL NOVITRA, S.H., M.Kn selaku NOTARIS / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Majelis Hakim menilai Penggugat harus menarik sdr. Erman dan Notaris/PPAT MASRUL NOVITRA, S.H., M.Kn., sebagai pihak yang digugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo karena gugatan a quo diajukan Penggugat berdasarkan adanya jual beli rumah antara Penggugat dengan sdr. Erman selaku pemilik asal berdasarkan Akta Jual Beli No : 95/2021 tanggal 08 September 2021 yang dibuat dihadapan MASRUL NOVITRA, S.H., M.Kn selaku NOTARIS / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa Notaris dalam jebatannya dianjurkan untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN. Selain itu Notaris juga mempunyai kewajiban untuk memberikan pelayanan kepada klien, kecuali ada alasan untuk menolaknya (Pasal 16 huruf e UUJN);

Menimbang, bahwa adapun alasan lain yang membuat Notaris/PPAT harus jadi pihak yaitu jual beli tanah berbeda dengan jual beli pada umumnya maka harus memenuhi syarat dan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Notaris. Dalam jual beli tanah, yang berpindah adalah hak milik



dari sipenjual kepada sipembeli. Kedua belah pihak perlu memenuhi syarat jual beli tanah agar transaksi mereka bisa dikatakan sah secara hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak melibatkan sdr. Erman dan Notaris/PPAT MASRUL NOVITRA, S.H., M.Kn, sebagai pihak yang digugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo, maka Majelis Hakim menilai bahwa pihak yang diajukan dalam perkara a quo tidak lengkap sehingga persoalan yang dipermasalahkan tidak dapat diselesaikan dengan tuntas, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No.201 K/Sip/1974 bahwa suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikualifisir sebagai gugatan kurang pihak, dengan demikian gugatan Penggugat tidak beralasan menurut hukum, yang menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*) dan oleh karena itu Eksepsi Tergugat ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan dikabulkannya Eksepsi Tergugat sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka Eksepsi Tergugat yang lainnya menurut hemat Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi

#### **DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat tentang kurang pihak telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan memeriksa dan memutus pokok perkara dalam perkara a quo dan oleh karena itu gugatan dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat berada dipihak yang kalah maka sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam RBg serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

#### **MENGADILI:**

#### **DALAM EKSEPSI;**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

#### **DALAM POKOK PERKARA;**

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.595.000,- (satu juta lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Rabu, tanggal 28 September 2022, oleh kami, Iwan Irawan, S.H. sebagai Hakim Ketua, Zefri Mayeldo Harahap, S.H., M.H., dan Lifiana Tanjung, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 88/Pdt.G/2022/PN Pbr tanggal 29 Maret 2022 dan tanggal 29 April 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 05 Oktober 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan didampingi oleh Amirin, S.H., Panitia Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zefri Mayeldo Harahap, S.H., M.H.

Iwan Irawan, S.H.

Lifiana Tanjung, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Amirin, S.H.





Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran Perkara .....	Rp. 30.000,-
2. Panggilan Para Pihak.....	Rp. 375.000,-
3. Biaya Pemeriksaan Setempat ...	Rp. 890.000,-
4. Biaya Pemb. PS ke Lurah .....	Rp. 200.000,-
5. Redaksi .....	Rp. 10.000,-
6. Materai .....	Rp. 10.000,-
7. Alat Tulis Kantor .....	Rp. 50.000,-
8. PNBP .....	Rp. 30.000,-

Jumlah.....Rp. 1.595.000,-

(satu juta lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)