

**PUTUSAN**  
**Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Pal**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Palu yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Nugroho Dwi Karyanto**, tempat tinggal di Komplek Perum Villa Taman Bunga Nomor 5 D, Kelurahan Sukajadi, Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syahlan Lamporo, S.H., Advokat/Penasihat Hukum beralamat kantor di BTN Bumi Roviga Tondo Blok D Nomor 11 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 075/SK/SL-ADV-KH/VI/2023 tanggal 6 Juni 2023 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Palu dibawah Nomor 29/SK/2023/PN Pal tanggal 18 Juli 2023 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Faisal Thalib**, dahulu bertempat tinggal di Jalan M.T Hartono Nomor 25, RT 008/RW007, Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, sebagai **Tergugat I**;

**Badan Pertanahan Nasional Kota Palu**, berkedudukan di Jalan Kartini Nomor 110, Lolu Selatan, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, sebagai **Turut Tergugat I**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 21 Juni 2023 dengan Nomor Register 61/Pdt.G/2023/PN Pal, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah seluas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 13, tahun 1998 atas nama Faisal Thalib, berlokasi di jalan M T Hariyono Nomor 25 Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Sekolah PGAN;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan;

- Sebelah Timur berbatasan dengan Parentina;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Latade;
2. Bahwa pada bulan September 2009 Faisal Thalib telah melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 13, tahun 1998 atas nama Faisal Thalib berlokasi di Jalan M T Hariyono Nomor 25, Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu seluas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) dengan harga sebesar Rp650.000.000,00.- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
  3. Bahwa atas transaksi jual beli tersebut hanya dilakukan dibawah tangan dan dibuatkan kwitansi pembayaran sebesar Rp650.000.000,00.- (enam ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 1 September 2009 yang ditanda tangani Faisal Thalib, akan tetapi tidak dilakukan Pengaktaan Jual Beli secara Notaris (Vide: Bukti P-1);
  4. Bahwa sejak transaksi jual beli atas tanah tersebut, yaitu pada tanggal 1 September 2009, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 13, tahun 1998 atas nama Faisal Thalib sehingga Penggugat bersama anak dan istri, langsung mendiami dan bertempat tinggal di rumah tersebut hingga tahun 2017 karena Penggugat pindah tugas sebagai anggota Polri ke Polda Kepri (Vide: Bukti P-2);
  5. Bahwa pada saat Penggugat pindah tugas, Penggugat mengontrakan bangunan rumah tersebut kepada saudara Anto, digunakan sebagai tempat usaha warung kopi sejak tahun 2017 hingga saat ini;
  6. Bahwa selama Penggugat menguasai tanah dan bangunan tersebut dan di kontrakan kepada Anto hingga saat ini, tidak ada pihak-pihak yang menghalangi atau keberatan terhadap penguasaan tanah dan bangunan tersebut;
  7. Bahwa yang dimaksud dengan jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;
  8. Bahwa kemudian Penggugat berupaya mencari Tergugat dan ahli warisnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat, padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertipikat membutuhkan nama asal dalam sertipikat yakni Faisal Thalib atau ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek *a quo*;

9. Bahwa oleh karena melalui gugatan ini, dengan maksud melindungi hak Penggugat atas tanah obyek diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 13, tahun 1998 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Palu untuk mensahkan surat jual beli pada tanggal 1 September 2009 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertipikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Faisal Thalib menjadi Nugroho Dwi Karyanto;
10. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 13, tahun 998 sudah tidak diketahui keberadaan tempat tinggal dan ahli warisnya serta tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertipikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Palu dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 13, tahun 1998 yang semula atas nama Faisal Thalib menjadi Nugroho Dwi Karyanto;
11. Bahwa mengutip Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah. Demikian menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:
  - Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);
  - Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak;
12. Bahwa agar perkara *a quo* dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan dan dijelaskan dalam gugatan ini, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palu Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

**PETITUM:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan kwitansi pembayaran atas transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 13, tahun 1998 atas nama Faisal Thalib berlokasi di jalan

M T Hariyono Nomor 25, Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu seluas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) tertanggal 1 September 2009 sebesar Rp650.000.000,00.- (enam ratus lima puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum;

3. Menetapkan secara hukum jual-beli tanah pada tanggal September 2009 sebesar Rp650.000.000,00.- (enam ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan kwitansi pembayaran pada petitum poin 2 antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengikat para pihak yang menandatangani;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 13, tahun 1998 yang semula atas nama Faisal Thalib menjadi Nugroho Dwi Karyanto;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 13, tahun 1998 yang semula atas nama Faisal Thalib menjadi Nugroho Dwi Karyanto;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDER:**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu berpendapat lain, dimohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Juni 2023, tanggal 20 Juli 2023 yang dilaksanakan di kantor Walikota Palu, tanggal 23 Juni 2023, tanggal 20 Juli 2023 melalui RRI, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, sedangkan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Juni 2023, tanggal 20 Juli 2023 oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya terdapat perubahan, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 13 terdapat kekeliruan penulisan nomor, maka selanjutnya diganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00629;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kwitansi tertanggal Luwuk, 1 September 2009 ditandai bukti P-1;

2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00629, Kelurahan Besusu Tengah, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Sulawesi Tengah ditandai bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan ditandai bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 7271011604500001 ditandai bukti P-4;

Menimbang, bahwa bukti P-1, P-2 telah diberi materai dan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti P-3, P-4 telah diberi materai dan tanpa aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Jumahari (dibawah sumpah):

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2009, saat Penggugat pindah ke Palu dan menjadi atasan saksi di Polresta Palu;
- Bahwa saksi tahu Penggugat saat ini tinggal di pulau Batam, Provinsi Riau;
- Bahwa saksi tahu maksud dan tujuan Penggugat adalah untuk balik nama atas jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00629, Kelurahan Besusu Tengah, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Sulawesi Tengah tepatnya terletak di Jalan M T Haryono;
- Bahwa saksi tahu pemilik sebelumnya dari tanah tersebut adalah Faisal Thalib;
- Bahwa saksi tahu jual beli antara Penggugat dan Faisal Thalib dilakukan dibawah tangan sekitar bulan September 2009;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut, yaitu Utara dengan Sekolah PGAN, Selatan dengan Jalan, Timur dengan Parentina, Barat dengan Latade;
- Bahwa saksi tahu Penggugat telah berupaya mencari Tergugat dan ahliwarisnya dan berusaha menelusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui;
- Bahwa saksi tahu Penggugat membeli tanah tersebut karena saat Penggugat tinggal di Palu, saksi yang bertugas mengantar anak Penggugat ke sekolah;
- Bahwa saksi tahu Penggugat menempati tanah tersebut sejak tahun 2011;
- Bahwa saksi tahu sejak Penggugat pindah tugas, rumah tersebut dikontrakan kepada Anto;
- Bahwa saksi tahu yang menerima uang hasil kontrakan tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa saksi tahu selama Penggugat menguasai dan tinggal dit tanah tersebut tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun;

2. Hermanto Matto (dibawah sumpah):

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2009, saat Penggugat pindah ke Palu dan menjadi atasan saksi di Polresta Palu;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat saat ini tinggal di pulau Batam, Provinsi Riau;
  - Bahwa saksi tahu maksud dan tujuan Penggugat adalah untuk balik nama atas jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00629, Kelurahan Besusu Tengah, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Sulawesi Tengah tepatnya terletak di Jalan M T Haryono;
  - Bahwa saksi tahu pemilik sebelumnya dari tanah tersebut adalah Faisal Thalib;
  - Bahwa saksi tahu jual beli antara Penggugat dan Faisal Thalib dilakukan dibawah tangan sekitar bulan September 2009;
  - Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut, yaitu Utara dengan Sekolah PGAN, Selatan dengan Jalan, Timur dengan Parentina, Barat dengan Latade;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat telah berupaya mencari Tergugat dan ahliwarisnya dan berusaha menelusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat membeli tanah tersebut karena saat Penggugat tinggal di Palu, saksi yang bertugas mengantar anak Penggugat ke sekolah;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat menempati tanah tersebut sejak tahun 2011;
  - Bahwa saksi tahu sejak Penggugat pindah tugas, rumah tersebut dikontrakan kepada Anto;
  - Bahwa saksi tahu yang menerima uang hasil kontrakan tersebut adalah Penggugat;
  - Bahwa saksi tahu selama Penggugat menguasai dan tinggal di tanah tersebut tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun;
- Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan;
- Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;
- Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00629, tahun 1998 atas nama Faisal Thalib berlokasi di jalan M T Hariyono Nomor 25, Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu

Timur, Kota Palu seluas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) tertanggal 1 September 2009 sebesar Rp650.000.000,00.- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai disahkannya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, maka yang diperlu diteliti mengenai sah tidaknya penyerahan hak tanah tersebut (*levering*);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat tertanda P-1, P-2, P-3 dan P-4 serta 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 23 huruf a ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dirubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah untuk pembuktian hak baru harus dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari Pajabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan sedangkan pada ayat (2) untuk pembuktian hak baru harus dibuktikan dengan asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal tersebut berlaku jika jual beli dilakukan dihadapan PPAT, sedangkan dalam hal ini gugatan *a quo* jual beli antara Penggugat dan Tergugat dilakukan di bawah tangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan apakah benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli tentunya terdapat kriteria/ukuran yang dijadikan patokan;

Menimbang, bahwa pada prakteknya masih banyak masyarakat Indonesia yang tidak memahami bahwa pentingnya setiap penjualan tanah harus dihadapan PPAT yang menjadi salah satu syarat sahnya *levering* guna

untuk proses balik nama (vide Pasal 37 ayat [1] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dirubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-3 dikonstantir tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00629, tahun 1998 berlokasi di jalan M T Hariyono Nomor 25, Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu seluas 850 M2 kepemilikan terakhir atas nama Faisal Talib (vide bukti P-4) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 400/PT/2005 tanggal 10 September 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, keterangan saksi Jumahari dan saksi Hermanto Matto dikonstantir Penggugat pada tanggal 1 September 2009 telah membeli 1 (satu) unit rumah di Jalan M T Haryono Nomor 25 Palu, Sulteng dari Faisal Thalib sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, keterangan saksi Jumahari dan saksi Hermanto Matto dikonstantir jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 September 2009 meliputi juga tanah dimana 1 (satu) unit rumah tersebut berdiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Jumahari dan saksi Hermanto Matto dikonstantir Penggugat menguasai secara nyata (feitelijke) tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat sejak tahun 2011 serta Sertipikat Hak Milik Nomor 00629 (vide bukti P-2) juga berada dalam penguasaan nyata oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Jumahari dan saksi Hermanto Matto dikonstantir sejak Penggugat menguasai tanah tersebut tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Jumahari dan saksi Hermanto Matto dikonstantir tanah tersebut disewakan Penggugat kepada orang lain untuk usaha tempat minum kopi sejak tahun 2017, dimana uang hasil sewa diterima oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00629, tahun 1998 berlokasi di jalan M T Hariyono Nomor 25, Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu seluas 850 M2 dikuasai secara nyata oleh Penggugat, sejak tahun 2011 sampai Penggugat pindah tugas menguasai tanah tersebut tanpa gangguan pihak manapun, Penggugat telah menyewakan kepada orang lain untuk usaha tempat minum kopi sejak tahun 2017, maka perolehan tanah tersebut oleh Penggugat melalui jual beli dengan Tergugat secara iktikad baik;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan



Sertipikat Hak Milik Nomor 00629, tahun 1998 atas nama Faisal Thalib berlokasi di jalan M T Hariyono Nomor 25, Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu seluas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) tertanggal 1 September 2009 sebesar Rp650.000.000,00.- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan batas-batas yaitu Utara dengan Sekolah PGAN, Selatan dengan Jalan, Timur dengan Parentina, Barat dengan Latade adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian jual beli tersebut sebagaimana dimaksud dalam asas *pacta sunt servanda* (vide Pasal 1338 ayat [1] KUHPerduta);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 dan 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 dan petitum angka 3 yang merupakan petitum pokok dikabulkan, maka konsekwensinya Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 00629, tahun 1998 atas nama Faisal Thalib berlokasi di jalan M T Hariyono Nomor 25, Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu seluas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) semula atas nama Faisal Thalib menjadi atas nama Penggugat (Nugroho Dwi karyanto);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat serta Penggugat berhak untuk melakukan balik nama sebagaimana telah dipertimbangkan selengkapny di atas, maka untuk dapat dilaksanakan isi putusan ini kepada pihak Turut Tergugat diperintahkan untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 00629, tahun 1998 atas nama Faisal Thalib berlokasi di jalan M T Hariyono Nomor 25, Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu seluas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) semula atas nama Faisal Thalib menjadi atas nama Penggugat (Nugroho Dwi karyanto);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*, maka Tergugat dan Turut Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### **MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00629, tahun 1998 atas nama Faisal Thalib berlokasi di jalan M T Hariyono Nomor 25, Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu seluas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) tertanggal 1 September 2009 sebesar Rp650.000.000,00.- (enam ratus lima puluh juta rupiah) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 00629, tahun 1998 atas nama Faisal Thalib berlokasi di jalan M T Hariyono Nomor 25, Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu seluas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) semula atas nama Faisal Thalib menjadi atas nama Penggugat (Nugroho Dwi karyanto);
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 00629, tahun 1998 atas nama Faisal Thalib berlokasi di jalan M T Hariyono Nomor 25, Kelurahan Besusu, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu seluas 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi) semula atas nama Faisal Thalib menjadi atas nama Penggugat (Nugroho Dwi karyanto);
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp950.000,- (sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu, pada hari Selasa tanggal 3 Oktober 2023, oleh kami, Zaufi Amri, S.H., sebagai Hakim Ketua, Panji Prahistoriawan Prasetyo, S.H., dan Imanuel C. R Danes, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palu Nomor 61/Pdt.G/2023/PN Pal tanggal 21 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 10 Oktober 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yenny, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Panji Prahistoriawan Prasetyo, S.H.

Zaufi Amri, S.H.

Immanuel C. R Danes, S.H.

Panitera Pengganti,

Yenny, S.H.

Perincian biaya:

Biaya pendaftaran	Rp30.000,-
Biaya proses	Rp50.000,-
PNBP	Rp30.000,-
Biaya panggilan	Rp820.000,-
Materai	Rp10.000,-
<u>Redaksi</u>	<u>Rp10.000,-</u>
Jumlah	Rp950.000,-

(sembilan ratus lima puluh ribu rupiah)