

Keabsahan Jual Beli Over Kredit Tanah dan Bangunan Rumah di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 282/Pdt.G/2019/Pnckr)

Habibul Fuad Wijaya

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM

ahyadihm116@gmail.com

Andriana Kusumawati

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM

andriana@iblam.ac.id

Abstrak

Over kredit rumah adalah suatu proses di mana kepemilikan dan pembayaran kredit rumah dialihkan dari pemilik sebelumnya (debitur lama) kepada pembeli (debitur baru). Salah satu jenis peralihan kredit rumah yaitu melalui mekanisme take over bawah tangan yaitu proses take over yang hanya melibatkan penjual dan pembeli saja. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana bentuk keabsahan hukum jual beli over kredit tanah dan bangunan rumah di bawah tangan dan bagaimana analisis Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 282/Pdt.G/2019/PNCKR. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan pendekatan peraturan perundangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa berkaitan dengan praktik jual beli tanah dan bangunan yang tidak melibatkan pihak PPAT dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan atau yang lebih dikenal dengan istilah praktik jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan secara hukum sah. Hal tersebut mengacu pada ketentuan bahwa syarat sahnya jual beli hak atas tanah. Dalam Putusan Nomor 282/Pdt.G/2019/PNCKR terkait dengan pokok permasalahan dalam perkara tersebut adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan proses jual beli tanah dan bangunan rumah. Dalam Putusan terkait kedudukan dan keabsahan jual beli tanah dan bangunan rumah bahwa meskipun over kredit rumah tidak dilakukan dihadapan PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli dan memenuhi syarat-syarat materiil sehingga Hakim memutuskan untuk mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan.

Kata Kunci : Over Kredit Rumah, Jual beli Tanah di Bawah Tangan

Abstract

Home credit overpayment is a process of managing ownership and payment of home credit being transferred from the previous owner (old debtor) to the buyer (new debtor). One type of home credit preservation is through a private take over mechanism, namely a take over process that only involves the seller and the buyer. The formulation of the problem in this research is the form of legal validity of over-credit buying and selling of land and building houses under the hands and what is the analysis of the Cikarang District Court Number 282/Pdt.G/2019/PNCKR. The research method used is normative with a statutory regulatory approach. The results of the research show that the practice of buying and selling land and buildings which does not involve the PPAT in land and building buying and selling transactions or what is better known as the practice of buying and selling land and buildings under the hands of law is valid. This refers to the provisions of the legal conditions for buying and selling land rights. In Decision Number 282/Pdt.G/2019/PNCKR related to the main issue in this case is whether the Plaintiff and Defendant have carried out the process of buying and selling land and house buildings. In the Decision regarding the position and validity of the sale and purchase of land and house buildings, although the house credit was not carried out before the PPAT, the granting of land rights basically depended on the agreement between the seller and the buyer and fulfilling the material conditions, so the Judge decided to grant the Plaintiff's lawsuit.

Keywords : Over Home Credit, Buying and Selling Land Under Hands

PENDAHULUAN

Rumah merupakan suatu bangunan yang mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal atau fasilitas perumahan dan pengembangan keluarga. rumah adalah Kebutuhan pokok dan mempunyai fungsi yang sangat penting kehidupan manusia. Namun masih banyak masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal, terutama

masyarakat yang berpendapatan rendah. Dalam memenuhi kebutuhan perumahan, masyarakat berpendapatan rendah sulit memiliki rumah secara tunai. Oleh karena itu, pemerintah menawarkan skema untuk memudahkan masyarakat memenuhi kebutuhan perumahannya, yaitu Skema Kredit Pemilikan Rumah (Rahardjo 2003, 94). Permasalahan yang sering terjadi dalam penyelesaian pengalihan atau perpindahan kredit atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR adalah bahwa pengalihan tersebut dilakukan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan. Bahwa kesepahaman itu dilakukan oleh perkumpulan tanpa mengikuti surat pejabat yang sah atau pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris. (Mohamad Mustafa 2023).

Over kredit rumah merupakan proses pengalihan kredit kepada satu pihak ke pihak lainnya. Namun, tidak menutup kemungkinan, proses ini mengalihkan beban kredit dari satu bank ke bank lain. Oleh karena itu, dalam penerapannya, skema jual beli rumah ini akan melibatkan bank, karena proses kredit lama yang dimiliki oleh penghuni maupun penjual masih berada dalam perjanjian bank.

Persoalan hukum yang sering muncul dalam proses pengalihan atau over kredit pemilikan rumah dan tanah diantaranya yaitu mengenai sertifikat tanah. Kasus-kasus yang bermunculan berkaitan dengan pengalihan atau over kredit pemilikan rumah yang masih dibebani dengan Hak Tanggungan diantaranya pada waktu pengambilan sertifikat tanah dan bangunan (rumah) yang disimpan oleh bank sebagai jaminan (Dirdjosisworo 2003, 172). Akibat dari tidak adanya hubungan hukum antara debitur baru dengan Bank, maka debitur baru akan kesulitan pada saat pengambilan sertifikat yang disimpan oleh Bank sebagai jaminan. (Destiana Kurniasari 2021).

Salah satu contoh kasus terkait dengan pengalihan tanah dan bangunan rumah yaitu sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Nomor 282/Pdt.G/2019/PNCkr. Inti dari kasus yaitu bahwa pihak tergugat mengalihkan tanah dan bangunan kepada penggugat, namun pada saat Penggugat akan mengambil sertifikat rumah tersebut yang disimpan oleh Turut Tergugat, Turut Tergugat tidak bersedia menyerahkan sertifikat rumah tersebut kepada Penggugat oleh karena sertifikat rumah tersebut masih tercatat atas nama Tergugat, dan untuk mengambil sertifikat tersebut Penggugat harus menghadirkan Tergugat di Kantor Turut Tergugat / Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi di Jalan Jenderal Sudirman No. 19 Kranji Bekasi bersama-sama dengan Penggugat untuk mengambil sertifikat tersebut. Penggugat telah berusaha untuk mencari Tergugat untuk diajak ke Turut Tergugat / Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi, namun Penggugat tidak berhasil menemukan alamat dari Tergugat secara pasti oleh karena keberadaan dari Tergugat sendiri yang sudah tidak diketahui lagi secara pasti baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia.

Turut Tergugat menyarankan kepada Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk ditetapkan sebagai pihak yang berhak menurut hukum atas tanah dan bangunan berikut dokumen surat-surat yang berkaitan dengan rumah tersebut menjadi atas nama Penggugat, yang mana saat ini masih tercatat atas nama Tergugat serta mengesahkan jual beli di bawah tangan atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas. Rumusan dalam penelitian ini yaitu bagaimana bentuk keabsahan hukum jual beli over kredit tanah dan bangunan rumah di bawah tangan dan bagaimana analisis hukum atas Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 282/Pdt.G/2019/PNCkr. Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang artinya pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan. Penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum (Sunggono 2016, 93).

Pendekatan penelitian yang dilakukan adalah pendekatan perundang- undangan. Pendekatan undang-undang (statute approach) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi (Achmad 2010, 157).

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang berfokus pada studi dokumen dan peraturan perundang-undangan terkait. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Penelitian ini mengkaji berbagai peraturan terkait keabsahan jual beli tanah dan bangunan rumah di bawah tangan, khususnya dalam konteks over kredit. Beberapa peraturan yang menjadi landasan dalam penelitian ini meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), serta peraturan lain yang mengatur tentang transaksi tanah dan bangunan di Indonesia.



Penelitian ini menggunakan studi kasus atas Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 282/Pdt.G/2019/PNCkr, yang berfokus pada proses dan keabsahan jual beli tanah dan bangunan rumah melalui over kredit di bawah tangan. Data terkait putusan pengadilan dikumpulkan dan dianalisis untuk mengidentifikasi penalaran hukum yang digunakan oleh hakim dalam menilai sahnya transaksi over kredit tersebut. Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan. Sementara itu, bahan hukum sekunder meliputi literatur hukum, jurnal akademik, dan pendapat ahli terkait.

Data yang diperoleh dari sumber primer dan sekunder dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis ini dilakukan dengan cara mengkaji peraturan-peraturan yang berlaku dan menerapkannya dalam konteks kasus yang diteliti. Tujuan dari analisis ini adalah untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif mengenai keabsahan jual beli over kredit tanah dan bangunan rumah di bawah tangan serta implikasinya dalam perspektif hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1) Bentuk Keabsahan Hukum Jual Beli Over Kredit Tanah dan Bangunan Rumah di Bawah Tangan

Pengalihan hutang dalam perbankan sering disebut dengan take over, menurut kamus bahasa Inggris-Indonesia bermakna mengambil alih (Sadiy 1990, 578). Menurut Suharnoko, pemindahan kredit adalah peristiwa di mana pihak ketiga memberikan kredit kepada debitur untuk tujuan menyelesaikan hutang/kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur, hingga posisi pihak ketiga menggantikan kreditur awal (Suharnoko. 2012, 15). Dalam hal terjadi pengalihan kredit, pihak ketiga bertindak sebagai kreditur baru dan membayar sisa utang pelanggan kepada kreditur lama. Hutang dan piutang lama serta seluruh kewajiban antara kreditur dan debitur dihilangkan dan kemudian dipulihkan kembali untuk kepentingan pihak ketiga. Dengan adanya pengalihan kredit, kedudukan kreditur baru menjadi pihak pertama, yaitu pihak pemberi pembiayaan. Debitur tetap menjadi pihak yang berutang, dan kreditur lama menjadi kepada kreditur yang baru (Suharnoko 2004, 15). Perjanjian jual beli di bawah tangan para pihak yang terlibat adalah pihak penjual dan pihak pembeli. Hubungan antara penjual dan pembeli ini mengakibatkan adanya perikatan yang mengikat para pihak tersebut (Socha Tcefordin Indera Sakti 2020).

Dalam perjanjian jual beli rumah terdapat dua pihak yang terlibat, yaitu penjual sebagai pihak yang menjual rumah dan konsumen sebagai pihak yang membeli rumah. Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah: "Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Tjitrosudibio n.d.). Dari uraian di atas terlihat bahwa barang dan harga adalah merupakan unsur pokok dalam perjanjian jual beli. Kedua unsur tersebut juga ada dalam perjanjian jual beli rumah, yaitu rumah dan harga pembelian. Jika melihat kedua unsur yang terdapat dalam perjanjian jual beli rumah, dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli rumah tunduk pada asas konsensualisme yang dianut oleh KUH Perdata.

Jual beli yang dilakukan oleh setiap orang dianggap sah apabila telah memenuhi ketentuan aturan atau undang-undang yang berlaku sebagaimana yang kita ketahui termaktub dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1) Kesepakatan Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Salah satu yang esensial dari hukum perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau nama lainnya adalah asas konsensualisme. Asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata memiliki makna "kemauan" dari para pihak untuk saling mengikatkan diri. Sepakat yang dimaksudkan disini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemuanya antara penawaran dan permintaan (Pati 2008, 68).

2) Kecakapan untuk Melakukan Suatu Perikatan.

Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undangundang dinyatakan tidak cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni Orang yang belum dewasa (dibawah 21 tahun, kecuali yang ditentukan lain), Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan (curatele or conservatorship) dan Perempuan yang sudah menikah.

3) Suatu Hal Tertentu

Hal tertentu berarti dalam perjanjian tersebut terdapat objek yang diperjanjikan, yang paling tidak objek yang dimaksudkan dalam perjanjian dapat ditentukan jenisnya (M.Zaky Adriansa 2022). Dalam Pasal 1332, 1333, dan 1334 KUH Perdata menentukan objek perjanjian diantaranya sebagai berikut:

- a) Dapat diperdagangkan;
- b) Ditentukan jenisnya (jelas jenisnya)
- c) Jumlah barang dapat dihitung atau ditentukan;
- d) Barang tersebut akan ada di kemudian hari;
- e) Bukan suatu warisan yang belum terbuka.

4) Suatu Sebab yang Halal

Menurut J. Satrio, suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Jadi disamping isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan. Para pihak mengadakan perjanjian dengan maksud untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 1320 Juncto Pasal 1337 KUHPerdata. Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesesilaan dan ketertiban umum (Satrio 2011, 303- 306). Dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang mengikatkan dirinya tersebut.

Perlindungan hukum adalah bentuk perlindungan yang paling utama, karena didasarkan pada pemikiran bahwa hukum berfungsi sebagai sarana yang dapat mengakomodasi kepentingan dan hak individu secara menyeluruh Harjono mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris disebut legal protection, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut rechtsbecherming. Harjono memberikan pengertian bahwa perlindungan hukum sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum untuk kemudian ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan kepentingan kepentingan yang perlu untuk dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum (Harjono, 2008, hlm. 357). perlindungan hukum merujuk pada upaya untuk memberikan perlindungan kepada subyek hukum melalui perangkat hukum yang bersifat preventif maupun represif, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Dengan demikian, perlindungan hukum mencerminkan fungsi dari hukum itu sendiri, yaitu sebagai suatu konsep yang mampu memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.

Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila terjadi sengketa dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik. Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut (Putriyadi 2022, 35).

Berdasarkan beberapa pendapat dan doktrin hukum mengenai perlindungan hukum yang dijabarkan sebelumnya, penulis sepandapat bahwa tidak ada perlindungan hukum yang dimiliki oleh penjual maupun pembeli apabila transaksi dilakukan di bawah tangan karena tidak dapat dijadikan sebagai dasar pemindahan alas hak atas tanah tersebut. Dalam peraturan perundang-undangan mengenai peralihan hak atas tanah perlu dibuatkan akta oleh PPAT kecuali pemindahan hak melalui lelang sebagai bukti yang untuk didaftarkan dan diproses balik nama. Itikad baik dari kedua pihak dan bukti transaksi jual beli dengan akta di bawah tangan tidak cukup untuk dijadikan dasar peralihan hak atas tanah yang dilakukan. Oleh karena tidak ada perlindungan hukum preventif atas jual beli tersebut, maka upaya yang dilakukan adalah perlindungan hukum represif.

Upaya hukum represif dalam kasus ini berupa beracara di lembaga peradilan untuk mendapat putusan sebagai bentuk validasi bahwa benar telah terjadi transaksi jual beli atas tanah yang sudah memenuhi syarat formil dan syarat materiil jual beli. Putusan pengadilan negeri mengenai keabsahan jual beli menjadi dasar untuk membuat akta jual beli di hadapan notaris agar ada alas hak peralihan atas tanah agar dapat diproses balik nama di Kantor Pertanahan. Dalam peraturan perundang-undangan mengenai peralihan hak atas tanah, akta perlu dibuat oleh PPAT, kecuali untuk pemindahan hak melalui lelang yang dijadikan sebagai bukti yang akan didaftarkan dan diproses untuk balik nama. Itikad baik dari kedua belah pihak serta bukti transaksi jual beli dengan akta di bawah tangan tidak cukup sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang dilakukan. Karena tidak adanya perlindungan hukum preventif atas transaksi jual beli tersebut, maka upaya yang dilakukan adalah perlindungan hukum represif. Upaya hukum represif dalam hal ini berupa proses di lembaga peradilan untuk mendapatkan putusan yang membuktikan bahwa telah terjadi transaksi jual beli atas tanah yang memenuhi syarat formil dan materiil. Putusan pengadilan negeri terkait keabsahan jual beli menjadi dasar untuk menyusun akta jual beli di hadapan



notaris, sehingga ada alas hukum peralihan hak atas tanah yang dapat diproses untuk balik nama di Kantor Pertanahan.

2) Analisa Hukum atas Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 282/ Pdt.G/2019/PNCKr Kronologi Kasus

a. Posisi Kasus

Dalam Putusan Nomor 282/Pdt.G/2019/PNCKr, pihak penggugat bernama Sumaji, pihak tergugat Drs. Endang Masykur A, dan pihak turut tergugat yaitu PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi, Beralamat Di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 19 Kranji, Bekasi. Kasus bermula ketika Tergugat telah memperoleh fasilitas kredit KPR-BTN dari Turut Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal sesuai dengan Perjanjian Kredit dengan Nomor Debitur 018.26181.K.00382.A. Oleh Tergugat tanah dan bangunan rumah tinggal sebagaimana tersebut diatas sebelum dibayar lunas seluruh cicilannya oleh Tergugat kepada Turut Tergugat, oleh Tergugat tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas telah di over alihkan kepada Penggugat berdasarkan surat pernyataan jual beli yang telah disepakati oleh antara Penggugat dengan Tergugat dengan harga sebesar Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) berdasarkan kwitansi pembelian tertanggal 29 Juli 2002 dengan ketentuan segala sesuatu yang berhubungan dengan rumah tersebut seperti pembayaran angsuran kredit rumah maupun rekening listrik, perbaikan dan lain-lainnya menjadi tanggungan/kewajiban Penggugat.

Penggugat telah melunasi seluruh cicilan /angsuran rumah tersebut kepada Turut Tergugat, namun pada saat Penggugat akan mengambil sertifikat rumah tersebut yang disimpan oleh Turut Tergugat, Turut Tergugat tidak bersedia menyerahkan sertifikat rumah tersebut kepada Penggugat oleh karena sertifikat rumah tersebut masih tercatat atas nama Tergugat, dan untuk mengambil sertifikat tersebut Penggugat harus menghadirkan Tergugat di Kantor Turut Tergugat / Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi di Jalan Jenderal Sudirman No. 19 Kranji Bekasi bersama-sama dengan Penggugat untuk mengambil sertifikat tersebut.

b. Pertimbangan Hakim

Berdasarkan bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat dan Saksi- Saksi di persidangan membuktikan bahwa Penggugat telah menguasai secara fisik rumah tersebut sampai dengan sekarang ini artinya dalam penguasaan rumah tersebut oleh penggugat tidak ada yang keberatan. Oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitem gugatannya; Berdasarkan Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi, “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Perjanjian over kredit rumah tersebut menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sedangkan sifat terang sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Syarat over kredit rumah tersebut ada dua yaitu memenuhi syarat materil dan syarat formil. Berdasarkan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan bahwa Penggugat adalah warga Negara Indonesia yang menerima over kredit rumah. Nama Tergugat selaku penjual dan berdasarkan keterangan saksi-saksi jika tidak pernah ada yang mengganggu penguasaan rumah tersebut semenjak Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat sampai dengan sekarang sehingga dengan demikian Majelis berpendapat telah memenuhi syarat materil over kredit rumah. Syarat formil jual beli tanah berkenaan dengan sifat tunai dan terang dimana dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan dihadapan PPAT (syarat terang).

Berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah a quo kepada Tergugat sebagaimana bukti yang ada yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dan tergugat telah pula menyerahkan secara fisik tanah tersebut kepada Penggugat dimana berdasarkan fakta di persidangan jika Penggugat yang menguasai tanah semenjak pembelian sampai dengan sekarang sehingga syarat tunai dalam jual beli tanah telah pula terpenuhi.

c. Putusan

Dalam putusan Nomor 282/Pdt.G/2019/PNCkr, Hakim mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek) dan menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan rumah di Perumahan Villa Mutiara Jaya Blok M.01 No.18 Rt.001 Rw.007 Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi berdasarkan surat kwitansi jual beli yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 29 Juni 2002 serta menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Perumahan Villa Mutiara Jaya Blok M.01 No.18 Rt.001 Rw.007 Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, serta memerintahkan Penggugat untuk menghadap Notaris untuk membuat akta jual beli tanah dengan bertindak selaku penjual sekaligus pembeli dan mengurus proses balik nama sertifikat tanah

d. Analisis

Over kredit rumah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT dan pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tetap dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan rumahnya oleh pembeli (Penggugat). Sebagaimana menurut Adrian Sutedi, bahwa jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materiil (Sutedi 2018, 90) yaitu:

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, artinya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA)
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, artinya yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang di sebut pemilik; Oleh karena jual beli tanah tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum maka telah beralih pula hak kepemilikan tanah tersebut yang semula dari Tergugat menjadi milik Penggugat, dengan demikian maka Penggugat adalah pembeli yang beritikat baik sehingga terhadap petitum kedua gugatan patut untuk dikabulkan. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis berpendapat jual beli atas sebidang Tanah berikut Bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Mutiara Jaya Blok M.01 No.18 Rt.001 Rw.007 Desa Wanajaya, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi; adalah sah menurut hukum. Oleh karena itu Penggugat sebagai pembeli kemudian selanjutnya dapat melakukan balik nama dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, dengan demikian terhadap petitum keenam patut pula untuk dikabulkan.

Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata mengatur tentang sistem pengaturan hukum perjanjian, yang berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Pasal ini didasarkan pada asas pacta sunt servanda, yang berasal dari bahasa Latin dan berarti "agreements must be kept". Selain itu dalam Pasal 1338 juga mengatur asas kebebasan berkontrak, yang sering disebut asas terbuka. Pasal ini menunjukkan bahwa orang boleh membuat perjanjian apa saja, selama dibuat secara sah. Mengacu pada pendapatnya Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu pertama, asas kepastian hukum (rechmatigheid), asas ini meninjau dari sudut yuridis. Kedua, asas keadilan hukum (gerechtigkeit), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. Dan Ketiga, asas kemanfaatan hukum (zwechmatigheid) atau doelmatigheid atau utility (Rato 2010, 59). Apabila hukum yang ada di masyarakat telah memenuhi ketiga unsur tersebut maka dapat dikatakan tujuan hukum telah tercapai. Ketiganya bersinergi untuk menciptakan hukum yang ideal. Hukum itu adil jika memiliki kepastian hukum dan bermanfaat.

Berkaitan dengan analisa terhadap putusan hakim di atas, penulis sependapat atas putusan tersebut. Bahwa dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum, maka perlu untuk dibuatkan akta jual beli dimana Penggugat bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli atas sebidang tanah dan bangunan rumah serta mengurus proses balik nama atas sertifikat atas bidang tanah dan bangunan rumah tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat. Akta jual beli yang di buat di hadapan Notaris akan memberikan jaminan kepastian dari apa akibat hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti kuat dan terpenuhi hal tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan-peraturan undang-undang.



Dengan adanya Akta yang dibuat di hadapan Notaris akan dapat juga memberikan manfaat dan keadilan kepada kedua belah pihak ketika dikemudian hari terjadi peristiwa hukum atas perjanjian yang dibuatnya. Istilah keadilan (iustitia) berasal dari kata "adil," yang berarti tidak berat sebelah, tidak memihak, mendukung yang benar, pantas, dan tidak sewenang-wenang. Dari sini, dapat disimpulkan bahwa keadilan mencakup sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia. Keadilan menuntut agar setiap orang diperlakukan sesuai dengan hak dan kewajibannya, tanpa diskriminasi atau pilih kasih. Semua orang harus diperlakukan sama berdasarkan hak dan kewajiban masing-masing (E.fernando 2007, 57). Kepastian hukum diartikan sebagai suatu keadaan di mana hukum dapat berfungsi sebagai aturan yang wajib diikuti (Magnar 2017, 28). Prinsip dasar dari teori kemanfaatan hukum menyatakan bahwa manusia cenderung melakukan tindakan untuk mencapai kebahagiaan maksimal dan mengurangi penderitaan. Pendekatan ini diupayakan agar juga diterapkan dalam hukum. Kesimpulannya, hukum atau undang-undang yang baik adalah yang dapat memberikan manfaat atau kebahagiaan bagi sebagian besar masyarakat (Farkhani 2018, 90).

Dalam memutuskan perkara atau kasus tersebut, Putusan hakim telah mencerminkan penegakan prinsip tujuan hukum. Berdasarkan bukti-bukti yang diberikan di hadapan pengadilan oleh penggugat, Hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan bahwa transaksi bawah tangan atas tanah adalah sah. Berdasarkan prinsip kebermanfaatan hukum hakim memutuskan untuk menyatakan sah peristiwa jual beli tanah di bawah tangan karena secara nyata telah dilakukan transaksi antara pemilik lama dengan pemilik baru, dan guna memberikan kepastian hukum dan melindungi pemilik hak yang baru, maka Majelis Hakim memerintahkan untuk membuat akta jual beli dimana Penggugat bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli atas sebidang tanah dan bangunan rumah serta mengurus proses balik nama atas sertifikat atas bidang tanah dan bangunan rumah tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.

Putusan Majelis Hakim tersebut juga mencerminkan adanya Keadilan hukum diberikan oleh Majelis Hakim karena yang pada awalnya transaksi jual beli ini tidak dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, guna memberikan rasa keadilan dan memberikan hak kepada pembeli atau pemilik baru dengan terobosan hukum berupa pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT dengan bertindak selaku penjual sekaligus pembeli. dasar awal hak bahwa penggugat atau pemilik yang baru juga bertindak sebagai penjual dalam akta jual beli tanah tersebut adalah telah terjadi transaksi jual beli di bawah tangan, sehingga bukti surat transaksi jual beli ini menjadi dasar pembuatan akta jual beli. Penegakan dan penerapan hukum dalam kasus ini telah mencapai tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

PENUTUP

Kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Berkaitan dengan praktik jual beli tanah dan bangunan rumah yang tidak melibatkan pihak PPAT dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan atau yang lebih dikenal dengan istilah praktik jual beli tanah dan bangunan rumah di bawah tangan secara hukum sah. Hal tersebut mengacu pada ketentuan bahwa syarat sahnya jual beli hak atas tanah. Selain itu bahwa jual beli tanah dan bangunan pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah dan bangunan sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdata.
2. Pertimbangan hakim dalam amar putusan nomor 282/Pdt.G/2019/PNCkr, Hakim mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek) dan menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan rumah berdasarkan surat kwitansi jual beli yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat. Pertimbangan hukum Hakim terkait dengan kedudukan dan keabsahan jual beli tanah dan bangunan rumah yaitu bahwa meskipun over kredit rumah tidak dilakukan dihadapan PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materiil yaitu pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan dan penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, artinya yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
3. Hendaknya bagi pembeli yang melakukan proses pembelian tanah dan bangunan rumah melalui skema over kredit untuk dapat melibatkan pihak bank sebagai pemberi dana KPR.

4. Sebaiknya pihak bank untuk dapat melakukan monitoring secara berkala terhadap konsumen agar ketika ada indikasi peralihan tanah dan bangunan rumah konsumen dapat diklarifikasi secara cepat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adriansa, M. Z., Dewi, I. G. S., & Priyono, E. A. (2022). Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat dibawah tangan. PROGRESIF: Jurnal Hukum, 16(2), Desember 2022.
- Farkhani, et al. (2018). Filsafat hukum, merangkai paradigma berfikir hukum post modernisme. Solo: Kafilah Publishing.
- Gibran, M. G., Mujiburohman, D. A., & Laksamana, R. (2022). Keabsahan jual beli di bawah tangan tanah transmigrasi di Kabupaten Mamuju Tengah. Yurispruden, 5(1), Januari 2022.
- Kurniasari, D., Abas, M., & Dewi, S. (2021). Perjanjian jual beli rumah melalui take over kredit di bawah tangan (studi kasus putusan No. 54/Pdt.G/2021/PN.Krw). Jurnal Rechtcientia Hukum, 1(2), September 2021.
- Manan, B., & Magnar, K. (2017). Beberapa masalah hukum tata negara. Bandung: PT. Alumni.
- Manullang, E. F. M. (2007). Menggapai hukum berkeadilan. Jakarta: Buku Kompas.
- Miru, A., & Pati, S. (2008). Hukum perikatan: Penjelasan makna pasal 1233 sampai 1456 BW (Cet. III). Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Mustafa, M., Insani, N., & Makkulawuzar, K. (2023). Kekuatan hukum alih debitur dalam kredit pemilikan rumah di bawah tangan. Al-'Aqdu: Journal of Islamic Economics Law, 3(2).
- Notohamidjojo, O. (2011). Soal-soal pokok filsafat hukum. Salatiga: Griya Media.
- Putriyadi, M. S. (2022). Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah dengan akta dibawah tangan. Notary Law Research, 3(2), Juni 2022.
- Rato, D. (2010). Filsafat hukum mencari dan memahami hukum. Yogyakarta: PT Presindo.
- Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah letter C di bawah tangan. Jurnal Privat Law, 8(1), Januari-Juni 2020.
- Satrio, J. (2011). Hukum perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian (Buku 1). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Shabrinna, M. P. (2022). Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah dengan akta dibawah tangan. Notary Law Research, 3(2), Juni 2022.
- Suharnoko. (2012). Doktrin subrogasi, novasi, dan cessie. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Sunggono, B. (2016). Metodologi penelitian hukum. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, A. (2018). Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

