



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT WANPRESTASI PENJUAL
DALAM JUAL BELI RUMAH KPR DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN
PN CIREBON NO 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn)**

Oleh:

Ruth Swastiningrum

Magister Kenotariatan UNTAG Semarang

moniicagaluh@gmail.com

Sigit Irianto

Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang

sigit-irianto@untagsmg.ac.id

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, karena rumah tidak hanya untuk tempat tinggal tetapi juga sebagai tempat untuk beraktivitas dalam kehidupan sehari – hari. Memiliki rumah dianggap sebagai ukuran kehidupan yang layak. Pembelian rumah dapat dilakukan dengan tunai, KPR, maupun over credit. Banyak masyarakat yang masih awam dengan sistem over credit sehingga tak jarang mereka melakukan system over credit secara di bawah tangan yang mengakibatkan kerugian bagi pembelinya. Perumusan masalah: 1) Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli akibat wanprestasi penjual dalam perjanjian jual beli KPR di bawah tangan? 2) Bagaimana pertimbangan hakim atas perlindungan hukum bagi pembeli akibat wanprestasi penjual dalam perjanjian jual beli KPR di bawah tangan? 3) bagaimana perlindungan hukum yang seharusnya bagi pembeli atas wanprestasi penjual dalam perjanjian jual beli rumah KPR di bawah tangan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normative, spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, sumber dan jenis data adalah data sekunder, metode pengumpulan data berupa studi pustaka, metode analisis data secara kualitatif. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa 1) Perlindungan hukum bagi wanprestasi penjual dalam perjanjian jual beli KPR di bawah tangan sehingga perlindungan hukum didapatkan dari putusan pengadilan 2) Pertimbangan hakim dalam kasus ini diputus secara verstek karena penjual tidak diketahui keberadaannya dan meminta Bank BTN dan Kantor Pertanahan Cirebon untuk membantu pembeli dalam membalik nama hak kepemilikan tanah 3) Perlindungan hukum yang seharusnya bagi pembeli atas wanprestasi penjual adalah mendaftarkan akta perjanjian jual beli dibawah tangan di hadapan Notaris sehingga Notaris melalui saksi – saksi lingkungan seperti tetangga, ketua RT, ketua RW dan Lurah dapat mensahkan perjanjian jual beli tersebut.

Kata Kunci : wanprestasi, penjual, over credit, KPR, perlindungan hukum

ABSTRACT

The house is a basic human need, because the house is not only a place to live but also as a place for activities in daily life. Owning a house is considered a decent measure of life. Home purchases can be made with cash, mortgage, or over credit. Many people are still unfamiliar with the over credit system so that they often carry out an over credit system under their hands which results in losses for the buyer.

Problem formulation: 1) How is the legal protection for the buyer due to the seller's default in the mortgage sale and purchase agreement? 2) What is the judge's consideration of legal protection for the buyer due to the seller's default in the private mortgage sale and purchase agreement? 3) what is the legal protection that should be for the buyer against the seller's default in the purchase agreement of the mortgage house under the hand. The research method used in this study is normative juridical, the research specifications used are descriptive analytical, the source and type of data are secondary data, the data collection method is in the form of literature study, qualitative data analysis methods. The results of this study explain that 1) There is no legal protection for the seller's default in the mortgage sale and purchase agreement under the hand so that legal protection is obtained from a court decision 2) The judge's consideration in this case was decided verstek because the seller was not known to exist and asked Bank BTN and the Office Cirebon Land to assist buyers in reversing the name of land ownership rights 3) The legal protection that should be for the buyer against the seller's default is to register the deed of sale and purchase agreement under the hand before a Notary so that the Notary will go through environmental witnesses such as neighbors, RT heads, RW heads and Lurah can ratify the sale and purchase agreement.

Keywords: *default, seller, over credit, mortgage, legal protection.*

A. PENDAHULUAN

Implementasi tujuan pembangunan nasional di bidang ketersediaan papan adalah setiap keluarga dapat menempati rumah yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, nyaman dan teratur. Selain sandang (pakaian) dan pangan (makanan) salah satu kebutuhan dasar manusia adalah rumah. Dalam Pasal 28H ayat (1) UUD NRI 1945 pemerintah menuangkan hak memiliki tempat tinggal yang berbunyi:

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Masih banyak masyarakat yang belum mampu memiliki rumah, walaupun rumah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Banyaknya pembangunan rumah dan sedikitnya ketersediaan lahan membuat harga pasaran rumah menjadi tinggi. Tingginya harga pasaran perumahan membuatnya tidak terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kesulitan masyarakat dalam pembiayaan tunai tersebut dapat difasilitasi oleh lembaga keuangan salah satunya adalah bank. Hal inilah yang mendasari pemerintah untuk membuat program kepemilikan rumah secara kredit melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 yang selanjutnya disebut KPR.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas yang diberikan bank kepada masyarakat untuk dapat membeli rumah dengan cara mencicil. Prinsip yang digunakan

dalam KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan cara cicilan.¹ Penyediaan dana dalam bentuk KPR dapat terselenggara melalui bank pemerintah yang ditangani oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk atau yang dikenal dengan BTN.

Dalam melakukan perkreditan rumah nasabah atau pemohon KPR diharuskan memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank penyelenggara KPR. Dalam memberikan kredit Bank menggunakan prinsip kehati-hatian – hatiannya (*prudential principle*) sehingga diperlukan studi kelayakan terhadap rencana proyek tersebut. Dalam penyaluran kredit tersebut bank harus memenuhi prinsip 5C yaitu *character* (watak), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), dan *condition of economy* (kondisi ekonomi). Prinsip tersebut diterapkan dengan tujuan untuk menghindari munculnya kasus kredit macet sehingga bank terhindar dari kerugian. Dalam perjanjian kredit ini, debitur diharapkan dapat mengembalikan sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh pihak bank sesuai dengan waktu dan ketentuan yang telah disepakati. Apabila debitur terlambat membayar sesuai kesepakatan maka debitur akan dikenakan sanksi berupa denda atau penyitaan obyek perjanjian kredit. Untuk menghindari hal tersebut, debitur mencari jalan keluar dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi obyek dalam perjanjian kredit. Pengalihan objek perjanjian tersebut dapat dilakukan di depan pejabat berwenang yaitu pihak bank dan notaris yang ditunjuk. Cara ini sering disebut dengan istilah oper kredit Rumah. Pada prakteknya proses pengalihan kredit ini banyak dijumpai dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank (dibawah tangan). Banyak masalah yang timbul dari perjanjian oper kredit dibawah tangan ini yaitu saat kredit telah lunas pihak bank masih mensyaratkan pihak debitur lama untuk hadir saat pengambilan sertifikat tanah. Adanya syarat tersebut tentu menyulitkan pihak debitur baru karena pada saat itu pihak debitur lama mungkin sudah meninggal atau sudah pindah dan tidak diketahui keberadaannya.

Praktek seperti ini banyak terjadi di masyarakat karena kurangnya pengetahuan tentang oper kredit. Banyak anggapan bahwa cukup dengan bukti kuitansi lunas antara penjual dan pembeli maka jual beli sudah selesai. Padahal jual beli secara oper kredit ini melibatkan pihak bank sebagai pemilik jaminan atas tanah dan bangunan.

Dalam penelitian ini, penulis mengambil salah satu contoh kasus yang dijadikan studi yaitu Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn) tanggal 3 Agustus 2016. Secara umum, Djuanda (penggugat) yang berkedudukan sebagai pembeli rumah sebagaimana kwitansi jual beli tanggal 17 Mei 2000 yang dibuat oleh Sri Watini (tergugat) yang berkedudukan sebagai penjual rumah sebagaimana perjanjian jual beli antara kedua belah pihak yang terjadi secara dibawah tangan. Dalam hal ini pembeli mengalami kerugian saat hendak mengambil sertifikat tanah yang menjadi jaminan KPR di Bank BTN. Kemudian saat pembeli hendak mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan rumah dari BTN Cabang Cirebon untuk dilakukan proses balik nama menurut Hukum menjadi atas nama pembeli selaku pemilik yang sah, akan tetapi maksud tersebut ditolak oleh pihak BTN Cabang Cirebon karena sertifikat tersebut masih tercatat atas nama penjual. Saat pembeli mencari informasi mengenai keberadaan penjual di berbagai tempat dengan maksud untuk melakukan proses jual beli dan balik nama dihadapan

¹ Mariam Darus Badruzaman, 2014, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, hlm. 15-16

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, lokasi maupun keberadaan dari para penjual tidak diketahui dengan pasti. Keberadaan penjual yang tidak diketahui keberadaannya menimbulkan kerugian bagi pembeli karena pembeli tidak dapat melakukan proses jual beli dan balik nama dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Oleh karena penjual tidak menepati janjinya untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna melakukan transaksi jual beli atas obyek sengketa, sehingga oleh karena itu penjual telah melakukan Wanprestasi.

Berdasarkan uraian singkat perkara tersebut, maka peneliti tertarik untuk meneliti untuk membahas lebih lanjut dalam bentuk penelitian yang berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Wanprestasi Penjual dalam Jual Beli Rumah KPR di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan PN Cirebon No 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn).

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, dapat diidentifikasi 3 (tiga) pokok permasalahan yang dibahas dalam penulisan penelitian ini, yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli akibat wanprestasi penjual dalam perjanjian jual beli rumah KPR di bawah tangan?
2. Apa saja pertimbangan hakim atas perlindungan hukum bagi pembeli akibat wanprestasi penjual dalam perjanjian jual beli rumah KPR di bawah tangan?
3. Bagaimana seharusnya perlindungan hukum bagi pembeli atas wanprestasi penjual dalam perjanjian jual beli rumah KPR di bawah tangan?

C. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normative yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini data sekunder. Data sekunder ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti adalah studi kepustakaan (*library research*).

5. Metode Analisis Data

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan peneliti adalah analisis kualitatif yang menggunakan observasi dengan menjawab pertanyaan seperti apa, mengapa atau bagaimana.

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Bagi Wanprestasi Penjual dalam Perjanjian Jual Beli KPR Di Bawah Tangan

Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya. Terdapat beberapa factor penting yang mengakibatkan kegagalan pelaksanaan pemenuhan kewajiban. Kegagalan terjadi karena factor internal para pihak maupun factor eksternal yang berpengaruh terhadap eksistensi kontrak yang bersangkutan. Salah satu factor yang mengakibatkan gagalnya pelaksanaan pemenuhan kontrak yaitu wanprestasi. Wanprestasi atau cedera janji adalah kondisi dimana salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajiban prestasinya yang ditentukan dalam perikatan khususnya perjanjian, sehingga wanprestasi merupakan pelanggaran kewajiban kontraktual.²

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang merumuskan Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya

Dari segi macam – macam wanprestasi terdapat lima macam yang dikenal selama ini, adalah :

- a. Debitur tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan
- b. Debitur melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan
- c. Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan
- d. Debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan
- e. Debitur melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian

Apabila macam – macam wanprestasi tersebut dihubungkan dengan kredit macet, maka ada tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi yaitu :

- a. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit (beserta bunganya)
- b. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya). Pembayaran angsuran kredit tidak dipersoalkan apakah nasabah telah membayar sebagian besar atau sebagian kecil angsuran, kreditnya tetap tergolong sebagai kredit macet.
- c. Nasabah membayar lunas kredit (beserta bunganya) setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Nasabah terlambat membayar lunas utangnya. Hal ini tidak termasuk nasabah membayar lunas setelah perpanjangan jangka waktu kredit yang telah disetujui bank atas permohonan nasabah.

Untuk menghindari denda keterlambatan saat pembayaran angsuran KPR, maka debitur diharapkan untuk membayar cicilan tepat waktu sebelum jatuh tempo. Akan tetapi saat debitur merasa keberatan dengan pembayaran cicilan tersebut maka debitur dapat mengalihkan hak dan *over credit* kepada debitur baru. *Over credit* di bawah tangan merupakan transaksi antara penjual dan pembeli dengan kuitansi sebagai bukti transaksi jual beli yang telah dilakukan. Penjualan rumah KPR yang belum lunas terutama bila dilaksanakan secara di bawah tangan

² Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia : dalam Perpektif perbandingan (Bagian pertama) Op. Cit*, hlm. 278

merupakan tindakan yang berlawanan dengan hukum. Rumah KPR yang diperjualbelikan secara *over credit* dibawah tangan tersebut merupakan objek jaminan yang diagunkan di Bank. Proses kredit rumah secara legal dimulai dengan melakukan perjanjian antara konsumen dengan bank. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti untuk memberikan batasan – batasan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur. Setelah ditetapkannya Batasan hak dan kewajiban, konsumen melalui developer dapat mengajukan permohonan KPR. Umumnya dalam mengajukan permohonan KPR diperlukan beberapa syarat, yaitu³

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Berusia minimum 18 tahun atau telah menikah atau seseorang yang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum
- c. Usia pada saat jatuh tempo KPR memenuhi syarat (untuk karyawan maksimal 55 tahun dan pengusaha atau professional maksimal 65 tahun)
- d. Memiliki pendapatan tetap setiap bulan
- e. Bagi karyawan memiliki lama kerja minimal 1 tahun di perusahaan yang terakhir atau total pengalaman kerja minimal 2 tahun. Bagi pengusaha dan profesional lama usaha atau profesi minimal 2 tahun di bidang yang sama
- f. Pemohon bersedia menandatangani perjanjian kredit dan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan)

Pada kasus proses pengalihan kredit (*over credit*) di bawah tangan melalui putusan Pengadilan Negeri Cirebon No 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn dengan pihak penggugat bernama Djuanda, sedangkan pihak tergugat I bernama Sunaryo dan pihak tergugat II bernama Sri Wartini, serta turut tergugat I adalah PT Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Cirebon dan turut tergugat II adalah Kantor Pertanahan Kota Cirebon.

Tentang duduk perkaranya adalah bahwa Penggugat (Djuanda) melalui kuasa kakak ipar penggugat bernama Hartini Sujiman pada tanggal 17 Mei 2000 telah membeli dari Tergugat II (Sri Wartini) atas sebidang tanah seluas kurang lebih 75 M² yang terletak di kelurahan Karyamulya, Kec. Kesambi, Kota Cirebon atau dikenal dengan Perum GSP G-50 Karyamulya Kota Cirebon berikut bangunan rumah KPR BTN yang berdiri diatasnya, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 684 Surat Ukur 527/1997 tanggal 12 – 07 – 1997 yang tercatat atas nama Sunaryo dengan harga sebesar Rp 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribuan Rupiah) sebagaimana kuitansi yang dibuat oleh Tergugat II (Sri Watini) tertanggal 17 Mei 2000. Bahwa jual beli baik antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat II dengan Penggugat dilakukan dibawah tangan mengingat pertama waktu itu tanah dan Rumah KPR BTN belum lunas dan adanya saling percaya.

Bahwa setelah proses jual beli tersebut maka kewajiban atas tanah dan rumah tersebut seperti angsuran rumah, pembayaran pajak Bumi dan pembayaran fasilitas lainnya seperti Listrik dan Air Pam menjadi tanggungjawab penggugat. Bahwa angsuran rumah KPR – BTN tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat

³<https://www.maybank.co.id/Article/StoryForYourInspirationPersonal/2022/02/18/09/28/Ketahui-Syarat-Pengajuan-KPR-Sebelum-Anda-Membeli-Rumah> diakses pada tanggal 28 Mei 2022

pada tanggal 10 Januari 2007, namun Penggugat tidak langsung mengajukan proses balik nama atas obyek sengketa tersebut karena kesibukan dan tidak pemahannya tentang tatacara balik nama sertifikat. Bahwa pada bulan April 2016 Penggugat bermaksud mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan rumah tersebut dari PT BTN Cabang Cirebon (Turut Tergugat I) untuk kemudian dilakukan proses balik nama menurut hukum menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi maksud Penggugat tersebut telah ditolak oleh Pihak PT BTN Cabang Cirebon (Turut Tergugat I) mengingat Sertifikat tersebut masih tercatat atas nama Tergugat I. Secara fisik tanah dan rumah tersebut dalam penguasaan Penggugat karena setelah jual beli fisik tanah dan rumah telah diserahkan oleh Tergugat II kepada Penggugat.

Bahwa proses balik nama sertifikat belum terlaksana dan penggugat mendapat informasi jika Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi keberadaannya. Penggugat melakukan semua usaha untuk mencari Tergugat I dan Tergugat II tersebut akan tetapi sampai saat ini tidak membawa hasil dan tidak diketahui dengan pasti keberadaannya. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menepati janjinya untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa, sehingga para pihak Tergugat telah melakukan Wanprestasi. Bahwa oleh karena itu penggugat melalui Pengadilan Negeri Cirebon mengajukan gugatan terhadap para Tergugat karena dengan Putusan Pengadilan Negeri tersebut Penggugat diberi kewenangan dan kuasa untuk dan atas nama Tergugat guna mengambil sertifikat rumah KPR BTN tersebut dari BTN Cabang Cirebon (Turut Tergugat I) serta untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut menjadi atas nama penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon (Turut Tergugat II).

Menurut penulis, kasus yang terjadi di atas sebenarnya Sunaryo (Tergugat I) tidak berhak untuk menjual tanah kepada Sri Wartini (Tergugat II). Karena tanah dan bangunan yang dijual oleh Sunaryo merupakan bukti jaminan hutang debitur kepada Bank. Sehingga bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti rugi dan melunasi seluruh sisa hutangnya. Hal ini terdapat pada Pasal 372 KUHP yang menjelaskan

Barangsiapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak Sembilan ratus rupiah.

Ketika tanah telah dalam penguasaan Sri Wartini (Tergugat II), Sri Wartini pun tidak berhak untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Djuanda (Penggugat), karena tanah dan rumah tersebut diperoleh Sunaryo (Tergugat I) melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang baru beberapa kali membayar angsuran dan bahwa sertifikatnya belum diterbitkan oleh bank. Dalam hal ini Sri Wartini dapat dianggap belum menjadi pemilik tanah dan bangunan rumah tersebut secara utuh. Untuk menjadi pemilik tanah dan rumah tersebut Sri Wartini

harus melunasi angsurannya dan mengganti sertifikat yang tercatat atas nama Sunaryo menjadi atas nama Sri Wartini.

Melalui uraian tersebut dapat ditarik suatu pernyataan bahwa Sri Watini tidak memiliki hak milik yang sah terhadap tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut karena Sri Watini tidak memenuhi syarat mutlak yaitu diketahui oleh Bank sebagai debitur baru menggantikan Sunaryo atas obyek jaminan sengketa tersebut. Oleh karena itu, Sri Watini pun sebenarnya tidak memiliki hak untuk menjual kembali obyek tersebut kepada Djuanda. Sri Watini dapat menjual obyek sengketa tersebut kepada Djuanda apabila Sri Watini telah melakukan balik nama atas sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadikan Sri Watini sebagai pemilik yang sah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa penyerahan hak atas benda tidak bergerak berupa tanah dan benda yang melekat di atas tanah tersebut dilakukan dengan balik nama menggunakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Akta PPAT), kemudia didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dan dicatat dalam buku daftar khusus untuk itu guna diterbitkan sertifikat hak atas benda tidak bergerak yang bersangkutan⁴.

Dalam kasus gugatan perkara perdata yang terjadi di Pengadilan negeri Cirebon ini, pihak yang dirugikan adalah pihak pembeli yaitu Djuanda (penggugat), karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak bank dan kepada pihak penjual. Secara normative sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual awal yaitu Sunaryo (Tergugat I). Hak – hak pihak pembeli agar dapat terlindungi dan menghindari terjadinya kerugian terhadap perjanjian jual beli ini, karena terjadinya sesuatu dan lain hal di kemudian hari maka sebaiknya perjanjian jual beli ini, dalam isi pokoknya dibuat syarat – syarat atau ketentuan – ketentuan lainnya yang dipandang perlu dan disepakati oleh para pihak, satu dan lain sepanjang syarat – syarat tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

2. Pertimbangan Hakim Atas Wanprestasi Penjual dalam Jual Beli Rumah KPR Di Bawah Tangan

Perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan – hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian kredit bersifat konsensual (*pacta de contrahendo*), obligatoir yang dikuasi Undang – Undang Perbankan dan Bagian Umum KUHPperdata. Sedangkan penyerahan uangnya sendiri bersifat riil, artinya pada saat penyerahan dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit pada

⁴ Prof. Abdulkadir Muhamad, 2019, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 323

kedua pihak. Jadi pengertian kredit meliputi baik perjanjian kreditnya yang bersifat konsensual maupun penyerahan uangnya yang bersifat riil⁵.

Kreditur memiliki kewajiban untuk membiayai pembelian rumah KPR sedangkan debitur berkewajiban untuk mengembalikan biaya pembelian tersebut dengan cara mengangsur tepat waktu. Banyak debitur yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur secara tepat waktu atau wanprestasi. Wanprestasi sendiri merupakan perbuatan yang tidak dibenarkan dalam hukum.

Pengalihan debitur kepada pihak ketiga melalui pengalihan di bawah tangan juga merupakan salah satu bentuk wanprestasi yang ditimbulkan debitur kepada kreditur. Praktek pengalihan debitur di bawah tangan ini merupakan wanprestasi yang jamak ditemukan di kalangan masyarakat menengah ke bawah. Awamnya pengetahuan akan pengalihan debitur merupakan salah satu alasan praktek pengalihan di bawah tangan ini sering ditemukan. Permasalahan yang seperti ini dapat merugikan pihak ketiga sebagai debitur baru. Kerugian tersebut dapat berupa :

- a. Pihak bank menolak untuk menyerahkan sertifikat kepemilikan rumah, karena sertifikat tersebut masih tercatat atas nama debitur pertama
- b. Debitur pengganti tidak bisa melakukan balik nama, karena sertifikat tersebut masih tercatat atas nama debitur pertama dan masih menjadi agunan bank

Meskipun praktek pengalihan debitur di bawah tangan merugikan, akan tetapi ada penyelesaian yang dapat ditempuh pihak debitur pengganti agar jual beli di bawah tangan tersebut memiliki kepastian hukum. Salah satu solusi yang dapat ditempuh adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri ini dapat melahirkan sebuah putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap tentang keabsahan jual beli di bawah tangan. Putusan dari Pengadilan Negeri ini juga memungkinkan debitur pengganti untuk memiliki kewenangan dan kuasa untuk mengambil sertifikat di bank dan melakukan proses balik nama.

Putusan yang berbunyi sebagai berikut :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan bahwa jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat II yang dilakukan pada tanggal 17 Mei 2000 sebagaimana kuitansi tanggal 17 Mei 2000 dengan harga Rp 7.500.000,- dan antara Tergugat II dengan Tergugat I yang dilakukan pada tanggal 8 Januari 1999 dengan harga Rp 7.000.000,- atas sebidang tanah seluas kurang lebih 75 M² yang terletak di Kelurahan Karyamulya Kec Kesambi Kota Cirebon setempat dikenal dengan Perum GSP G-50 Karyamulya Kec Kesambi Kota Cirebon berikut bangunan rumah KPR BTN yang berdiri di atasnya, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 684, Surat Ukur No 527/1997 tanggal 12-07-1997, tercatat atas nama Sunaryo, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum

⁵ Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, hlm. 14

- c. Menyatakan Penggugat Djuanda adalah pembeli yang beritikad baik atas obyek sengketa
- d. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan "WANPRESTASI"
- e. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I (PT BTN Cabang Cirebon) untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No 684 Kel Karyamulya, Surat Ukur No 527/1997 tanggal 12-07-1997 tercatat atas nama Sunaryo kepada Penggugat
- f. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Cirebon) untuk melakukan proses balik nama atas sebidang tanah seluas kurang lebih 75 M² yang terletak di Kelurahan Karyamulya Kec Kesambi Kota Cirebon setempat dikenal dengan Perum GSP G-50 Karyamulya Kec Kesambi Kota Cirebon berikut bangunan rumah KPR – BTN yang berdiri di atasnya, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No 684, Surat Ukur No 527/1997 tanggal 12-07-1997, tercatat atas nama Sunaryo.
- g. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini

Berdasarkan Putusan Pengadilan di atas, hakim mengabulkan seluruh gugatan Djuanda (penggugat). Dalam hal ini hakim menyatakan bahwa jual beli yang telah dilakukan oleh Djuanda dinyatakan sah meskipun dilakukan dibawah tangan dan tidak dihadapan Pejabat yang berwenang.

Pengadilan juga menyatakan bahwa Djuanda adalah pembeli yang memiliki itikad baik. Pengertian pembeli beritikad baik dalam kamus *Business Dictionary*⁶ memiliki arti *entity that purchases something for value without notice of another's claim on it, or any defects in the seller's title, and pays valuable consideration in exchange*. Yang artinya adalah pembeli beritikad baik adalah entitas yang membeli suatu barang untuk dimiliki, tanpa mengetahui adanya pengakuan pihak lain terhadapnya atau cacat dalam alas hak si penjual, serta membayar sejumlah harga yang disepakati di antara para pihak. Dalam kasus ini Djuanda sebagai pembeli mengetahui bahwa Sri Watini bukanlah merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa tersebut melainkan Sunaryo. Akan tetapi Djuanda mempercayai Sri Watini akan membantu untuk mempertemukan dengan Sunaryo sebagai pemilik yang sesungguhnya saat akan melakukan proses balik nama di hadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan pendapat Agus Yudha Hernoko⁷ yang menguraikan pengertian pembeli beritikad baik dengan mengatakan bahwa dalam konteks hukum, itikad baik memiliki unsur psikologis dan etika. Itikad baik dengan unsur psikologis terdiri dari suatu kepercayaan bahwa seseorang bertindak sesuai dengan hukum (*good faith belief*), sedangkan itikad baik dengan unsur etika terdiri dari perilaku seseorang sesuai dengan standar moral (*good faith – probity* atau *good faith honesty*). Itikad baik dengan unsur etika ini erat kaitannya dengan gagasan kejujuran dan penghormatan terhadap perkataan janji atau ikrar yang tertuang dalam perjanjian.

⁶ <http://businessdictionary.com/definition/purchase-in-good-faith.html>.

⁷ Agus Yudha Hernoko, 2021, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenada Meida Group, Surabaya, hlm. 25

Pengadilan juga menyatakan bahwa Sri Watini dan Sunaryo telah melakukan wanprestasi. Menurut pendapat J. Satrio⁸ wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur punya unsur salah atasnya. Pasal 1243 KUHPerduta menyatakan bahwa

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Dengan adanya wanprestasi, pihak yang dirugikan sebagai akibat kegagalan pelaksanaan kontrak memiliki hak untuk menggugat dalam upaya mendapatkan hak kontraktualnya.

Pengadilan memberikan sanksi administratif kepada Bank BTN (Turut Tergugat I) dan Kantor Pertanahan Cirebon (Turut Tergugat II). Sanksi administratif diterapkan apabila ada dokumen yang bermasalah seperti sertifikat tanah atau dalam kasus ini Sertifikat Hak Guna Bangunan.

3. Perlindungan Hukum Yang Seharusnya Bagi Pembeli Atas Wanprestasi Penjual dalam Perjanjian Jual Beli Rumah KPR di Bawah Tangan

Pengalihan debitur kepada pihak ketiga tentunya tidak dapat menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutang kepada bank. Bank sebagai kreditur tidak mengetahui jika telah terjadi pengalihan debitur dibawah tangan sehingga pihak penerima pengalihan kredit tidak memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari bank sebagai penyalur fasilitas kredit pemilikan rumah.

Perjanjian kredit pembelian rumah dibuat untuk mengikat pihak bank dan debitur pertama, sehingga perbuatan pengalihan kredit dibawah tangan baik itu pengalihan, penjualan atau apapun yang dilakukan oleh debitur pertama tanpa sepengetahuan atau tanpa seizin dari kreditur merupakan wanprestasi dan perjanjian tersebut tidak mengikat pihak ketiga atau debitur baru. Bank akan tetap mengakui debitur pertama yang telah melakukan perjanjian kredit meskipun telah terjadi perbuatan hukum berupa pengalihan debitur.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerduta yang menyatakan bahwa Perjanjian hanya berlaku bagi pihak – pihak yang membuatnya Pasal 1340 KUHPerduta menyatakan dengan jelas bahwa perjanjian dalam KPR hanya mengikat pembeli pertama dengan bank dan tidak dapat mengikat pembeli di bawah tangan yang terjadi tanpa sepengetahuan bank.

Menurut penulis solusi yang dapat diambil oleh bank jika debitur diketahui telah melakukan pengalihan kredit di bawah tangan yaitu bank dapat memberikan peringatan kepada debitur untuk melunasi seluruh sisa hutang KPR tersebut. Bank dapat melakukan langkah tersebut karena meskipun rumah KPR telah dialihkan akan tetapi secara hukum debitur tetap memiliki kewajiban untuk menyelesaikan

⁸ J. Satrio, 2014, *Wanprestasi Menurut KUHPerduta, Doktrin dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3

hutang terhadap bank. Bank dapat menyita rumah yang telah dialihkan tersebut untuk melunasi hutang.

Untuk kasus dimana terjadi alih debitur di bawah tangan dan debitur lama tidak diketahui lagi domisilinya, dapat diselesaikan dengan pengajuan gugatan perdata di Pengadilan Negeri setempat. Pengadilan Negeri dapat memberikan putusan bahwa alih debitur yang dilakukan di bawah tangan tersebut sah atau tidak. Pihak bank dan pembeli tetap dapat mengatasi permasalahan tersebut sepanjang perjanjian jual beli tersebut tidak dibatalkan oleh pihak bank.

Untuk proses ini dilakukan apabila pihak penjual dan pembeli sudah terlanjur melakukan proses jual beli di bawah tangan. Pihak penjual dan pembeli dapat menghadap ke Notaris untuk melakukan pendaftaran akta di bawah tangan. Pasal 1867 KUHPerdata menyatakan bahwa

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan – tulisan otentik maupun dengan tulisan – tulisan di bawah tangan Mengenai pembuktian akta di bawah tangan dalam pengadilan diperlukan alat bukti untuk membuktikan kebenaran hubungan hukum yang dinyatakan baik oleh penggugat maupun tergugat serta dapat meyakinkan hakim di pengadilan. Dalam jual beli tanah selain diperlukan bukti pembayaran seperti kwitansi jual beli, keterangan para saksi seperti tetangga, atau aparat masyarakat seperti Ketua RT, Ketua RW dan Lurah juga sangat diperlukan. Kesaksian dari para saksi ini diperlukan untuk memperkuat telah terjadinya transaksi jual beli meskipun hanya di bawah tangan.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan BAB I sampai dengan III dalam penelitian ini, dapat disimpulkan hal – hal sebagai berikut :

- a. Perlindungan hukum bagi wanprestasi penjual dalam perjanjian jual beli KPR di bawah tangan dapat dilakukan dengan penjual memberikan ganti rugi berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena penjual melakukan wanprestasi dengan tidak menepati janji kepada pembeli.
- b. Pertimbangan hakim dalam wanprestasi penjual adalah pada hari persidangan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dalam persidangan dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga tidak pernah hadir di persidangan, sehingga pengadilan memutus perkara dengan *verstek*.
- c. Perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pembeli atas wanprestasi penjual yaitu bank dapat memperingatkan debitur lama untuk segera melunasi seluruh sisa hutang atau melakukan alih debitur biasa tanpa memerlukan kehadiran debitur lama dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual

2. Saran

Saran yang penulis berikan pada pembahasan dan kesimpulan yang diuraikan dalam penelitian ini adalah Hendaknya pihak pembeli menghindari system *over credit* secara dibawah tangan. Karena system *over credit* dibawah tangan

sangat merugikan pembeli. Disamping itu pihak bank tidak mengakui debitur baru yang dapat berakibat pihak bank tidak dapat menyerahkan sertifikat tanah kepada debitur baru karena masih tercatat atas nama debitur lama.

DAFTAR PUSTAKA

Badruzaman, M. D. (1994). *Aneka Hukum Bisnis, alumni. Bandung, Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bhakti.*

Khairandy, R. (2013). *Hukum kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan.* Fh Uii Press.

Abdulkadir Muhamad, (2019), *Hukum Perdata Indonesia,* Citra Aditya Bakti, Bandung.

Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis,* Bandung: Alumni.

Agus Yudha Hernoko, 2021, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial,* Prenada Meida Group, Surabaya.

J. Satrio, 2014, *Wanprestasi Menurut KUHPperdata, Doktrin dan Yurisprudensi,* Citra Aditya Bakti, Bandung.

<https://www.maybank.co.id/Article/StoryForYourInspirationPersonal/2022/02/18/09/28/Ketahui-Syarat-Pengajuan-KPR-Sebelum-Anda-Membeli-Rumah> diakses pada tanggal 28 Mei 2022

<http://businessdictionary.com/definition/purchase-in-good-faith.html>.