

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN RUMAH KPR BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK

Nur Wakano¹, Yuniar Rahmatiar², Muhamad Abas³

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang
hk19.nurwakano@mhs.ubpkarawang.ac.id¹ yuniar@ubpkarawang.ac.id²
muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id³



Article Info	Abstract
<p>Article History</p> <p>Received: November 12, 2023</p> <p>Accepted: December 27, 2023</p> <hr/> <p>Keywords: Legal Certainty, Home Ownership Credit, agreements.</p>	<p><i>One of the issues that often arises in the implementation of home ownership credit (KPR) is the transfer of rights to the house by the debtor to another party before the KPR period ends without the bank's knowledge and without the correct procedures. This phenomenon is known as transfer of rights or credit take over. This writing aims to evaluate legal certainty for buyers with good intentions and the judge's considerations in decision no. 49/Pdt.G /2022/PN.Kwg. This research uses a normative approach by analyzing legal materials. The results of the research show that the judge has decided that buyers who have good intentions can change the house ownership data in accordance with legal certainty and the judge's consideration is correct in accordance with legal certainty where the plaintiff is a buyer who has good intentions can change the house ownership data.</i></p>

Abstrak

Salah satu isu yang sering muncul dalam pelaksanaan kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah pengalihan hak atas rumah yang dilakukan oleh debitur kepada pihak lain sebelum masa KPR berakhir tanpa sepengetahuan bank dan tanpa prosedur yang benar. Fenomena ini dikenal sebagai pengalihan hak atau take over kredit. Penulisan ini bertujuan untuk mengevaluasi kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik dan pertimbangan hakim dalam putusan No. 49/Pdt.G /2022/PN.Kwg. Penelitian ini menggunakan pendekatan Normatif dengan menganalisis bahan-bahan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim telah memutuskan bahwa pembeli yang beritikad baik dapat mengubah data kepemilikan rumah sesuai dengan kepastian hukum dan pertimbangan hakim sudah tepat sesuai dengan kepastian hukum dimana penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dapat mengubah data-data kepemilikan rumah tersebut.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Kredit Kepemilikan Rumah, perjanjian.

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan pemberian ilahi dari Sang Pencipta kepada umat manusia di permukaan bumi. Tanah menjadi kebutuhan pokok manusia dari awal kelahiran hingga akhir hayat, sebagai tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dari perspektif kosmologis, tanah bukan hanya sekadar tempat tinggal dan pekerjaan manusia, tetapi juga akar asal-usul dan tujuan akhir perjalanan mereka. Tanah melibatkan berbagai dimensi seperti ekonomi, sosial, budaya, politik, dan ekologi, dan memiliki hubungan yang tak terpisahkan dengan kehidupan manusia. Setiap individu memerlukan tanah dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam kematian. Meski manusia hanya mampu menguasai sejumlah terbatas tanah, kebutuhan akan tanah terus bertambah seiring pertambahan jumlah penduduk. Selain bertambahnya populasi

yang memerlukan lahan untuk tempat tinggal, kemajuan dalam berbagai bidang seperti ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi juga mendorong kebutuhan akan lahan yang lebih luas. Masyarakat seringkali memperoleh kepemilikan tanah dengan mengubah hak kepemilikan melalui transaksi jual beli. Istilah "jual beli" dalam konteks ini mengacu pada tindakan dimana seseorang dengan sukarela mengeluarkan uang untuk mendapatkan barang yang diinginkan.

Sebuah struktur yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau tempat hunian serta tempat bagi keluarga membangun hubungan. Kehadiran rumah menjadi suatu kebutuhan mendasar yang mengemban peran penting dalam kehidupan manusia. Namun, masih terdapat banyak individu di komunitas yang belum memiliki akses pada hunian, terutama di kalangan masyarakat berpendapatan terbatas. Bagi kelompok ekonomi ini, memiliki rumah secara tunai menjadi tantangan yang berat. Karena itu, pemerintah telah mengembangkan sebuah inisiatif guna membantu masyarakat memenuhi keperluan akan tempat tinggal, yang dikenal sebagai program Kredit Pemilikan Rumah. Walaupun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat membantu mengatasi isu kebutuhan perumahan, tetapi dalam praktiknya juga menimbulkan aspek hukum yang perlu diperhatikan dan diteliti lebih lanjut. Salah satu isu tersebut adalah transfer kepemilikan rumah yang masih dalam masa KPR kepada pihak lain oleh peminjam. Tindakan menjual rumah KPR secara sembunyi-sembunyi oleh peminjam yang belum melunasi utangnya merupakan pelanggaran terhadap perjanjian KPR.

Di Indonesia, untuk seseorang bisa memiliki tanah, mereka harus mendapatkan hak atas tanah terhadap lahan yang diinginkan. Hak atas tanah umumnya diperoleh melalui pemilikan, yang biasanya terjadi melalui proses jual beli. Dalam konteks sehari-hari, jual beli berarti seseorang membayar sejumlah uang untuk mendapatkan barang yang diinginkan dengan sukarela.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjelaskan bahwa jual beli adalah perjanjian di mana penjual setuju untuk menyerahkan suatu barang kepada pembeli, dan pembeli setuju untuk membayar harga yang telah disepakati sebelumnya (Supomo, 1980). Namun, perjanjian jual beli sendiri belum secara otomatis mengalihkan hak kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli sebelum barang benar-benar diserahkan (levering).

Secara esensial, proses jual beli terdiri dari dua tahap. Pertama, kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai barang dan harga, yang ditandai dengan kata "sepakat" (jual beli). Kedua, tahap penyerahan (levering) barang yang menjadi objek perjanjian, bertujuan untuk mentransfer hak kepemilikan atas barang tersebut kepada pembeli. Namun, dalam hal tanah, ketentuan tersebut tidak lagi berlaku setelah pengenalan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Di sini, sistem hukum adat yang tercantum dalam Pasal 5 UUPA berlaku mengenai kepemilikan tanah. (UUPA) (Harsono, 2004)

Kesulitan yang timbul di tengah masyarakat terkait pengalihan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) khususnya berdampak negatif dalam berbagai cara. Terdapat tiga aspek kerugian yang dapat diidentifikasi, yaitu: dampak buruk pada pemerintah, dampak merugikan bagi masyarakat, dan dampak yang merugikan bagi lembaga perbankan. Akibat yang merugikan dari situasi kerugian ini adalah terhambatnya kemajuan ekonomi Indonesia, yang mana di dalamnya terdapat tujuan signifikan dari pemerintah Indonesia untuk meningkatkan kesejahteraan warga negara.

Pengalihan hak kredit semacam ini sering kali terjadi tanpa pengetahuan dari pihak bank, dan akibatnya muncul isu baru bagi penerima pengalihan hak kredit, baik dalam hal kejelasan hukum maupun dalam kewenangan kepemilikan dari pihak yang menerima hak kredit tersebut. Hal ini menjadi masalah ketika kredit masih berjalan dan belum dilunasi, karena dalam jangka waktu tersebut pihak yang menerima hak kredit tidak memiliki kewenangan apapun terhadap bank yang memberikan kredit. Meskipun perjanjian diharapkan dapat dihormati dan dijalankan sesuai kesepakatan, namun seringkali kondisi tertentu menyebabkan perjanjian tidak dapat dilaksanakan seperti yang diharapkan. Dalam konteks Kredit Pemilikan Rumah (KPR), terdapat berbagai permasalahan yang muncul, seperti

pemindahan hak atas objek KPR secara rahasia oleh penerima kredit kepada pihak lain sebelum KPR lunas, tanpa pemberitahuan kepada bank atau kasus over kredit.

Seperti contoh kasus di bawah ini: Berdasarkan Putusan Nomor: 49/Pdt.G/2022/Pn.Kwg, terjadi suatu situasi over kredit dalam bentuk perjanjian informal antara Elli Anna Sinurbaya sebagai pihak yang mengajukan gugatan, Sutira Bin Sukanta sebagai pihak yang digugat, dan Bank BTN sebagai pihak turut tergugat. Dalam konteks ini, Elli Anna Sinurbaya dan Sutira Bin Sukanta telah melakukan perjanjian over kredit tanpa melibatkan proses resmi, yang berhubungan dengan kepemilikan sebuah rumah di perumahan Griya Panorama Indah Blok 8-03-09, Purwasari, Cikampek, Kabupaten Karawang. Setelah mereka mencapai kesepakatan untuk over kredit, Elli Anna Sinurbaya melanjutkan pembayaran angsuran KPR yang sebelumnya menjadi tanggung jawab Sutira Bin Sukanta kepada Bank BTN. Elli Anna Sinurbaya berhasil melunasi angsuran KPR tersebut. Namun, setelah seluruh pembayaran diselesaikan, Elli Anna Sinurbaya tidak dapat memperoleh sertifikat kepemilikan atas rumah yang telah dia lunasi. Masalah ini timbul karena Bank tersebut tidak dapat mengeluarkan sertifikat kepemilikan rumah tersebut. Hal ini terjadi karena dalam perjanjian kredit awal, nama yang tercatat adalah Sutira Bin Sukanta, dan Bank BTN mensyaratkan kehadiran Sutira Bin Sukanta untuk mengurus sertifikat. Sayangnya, Sutira Bin Sukanta tidak lagi dapat dihubungi atau ditemukan. Akibatnya, Elli Anna Sinurbaya merasa dirugikan karena telah memenuhi kewajiban pembayaran angsuran KPR namun tidak dapat membuktikan kepemilikan atas rumah yang telah dia lunasi. Karena alasan ini, Elli Anna Sinurbaya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Karawang.

II. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif sebagai pendekatan utama. Metode ini sering disebut sebagai metode penelitian kepastiaan normatif yang umumnya diterapkan dalam penelitian hukum. Pendekatan ini melibatkan penyelidikan melalui bahan-bahan kepastiaan. Metode Penelitian merupakan strategi yang digunakan untuk mengumpulkan, mengelola, menganalisis, dan menyimpulkan data sesuai dengan permasalahan yang diteliti oleh Penulis. Dalam konteks penelitian ini, akan dianalisis sebuah keputusan hukum, yakni Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor: 49/Pdt.G/2022/Pn.Kwg. Karena Metode yang diterapkan dalam penelitian ini bersifat normatif, dimana data diperoleh melalui analisis literatur dan tinjauan dokumen. Analisis literatur dilaksanakan sebagai bagian dari metode ini untuk mencari dasar teoritis serta memahami permasalahan yang tengah diteliti.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagaimana Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah KPR Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik

Ketika orang berbicara tentang kepastian hukum, mereka sering mengira bahwa hal tersebut secara langsung berasal dari sistem hukum. Namun, dalam sebuah negara yang diatur oleh hukum, tidak selalu terjadi kemunculan yang segera dari berbagai bentuk kepastian di tengah masyarakat. Kepastian hukum adalah salah satu dari tiga tujuan utama hukum, bersama dengan keadilan dan kemanfaatan. Dalam domain hukum, baik dalam substansi maupun prosedur, penting untuk menegakkan prinsip kepastian hukum agar tujuan keadilan dan kemanfaatan dapat dicapai secara simultan. Oleh karena itu, Gustav Radbruch mengemukakan empat konsep dasar terkait makna kepastian hukum. Pertama, hukum harus bersifat pasti (positif), berdasarkan peraturan-peraturan yang memiliki kekuatan hukum (gesetzliches Recht). Kedua, hukum harus berakar pada fakta dan kenyataan. Ketiga, fakta-fakta ini harus diungkapkan dengan jelas untuk menghindari ambiguitas dan kesalahan. Dalam pengartian, selain dari kemudahan pelaksanaannya. Selanjutnya, hukum positif haruslah tetap sulit diubah.

Mengutip pendapat Gustav Radbruch, dia menyatakan bahwa Hukum positif yang mengatur kepentingan individu di dalam komunitas harus senantiasa dipatuhi dan dihormati,

bahkan jika hukum tersebut kurang adil. Kepastian hukum dihasilkan oleh perundang-undangan dan mengacu pada jaminan tentang hukum itu sendiri. Ini merupakan hal yang esensial dalam norma-norma hukum yang tertulis. Pasal 584 KUH Perdata menjelaskan bahwa hak milik atas suatu benda dapat diperoleh melalui beberapa cara seperti pemilikan, pelekatan, daluwarsa, pewarisan, serta penunjukan atau penyerahan berdasarkan peristiwa hukum. Salah satu metode penyerahan tersebut adalah melalui jual beli yang sah secara hukum, yang tidak hanya bergantung pada kepercayaan semata terhadap alih debitur.

Herlien Budiono menegaskan bahwa kepastian hukum adalah ciri khas yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama dalam norma-norma tertulis. Hukum yang tidak memiliki kepastian akan kehilangan arti sebagai panduan perilaku bagi semua individu. Konsep kepastian hukum juga mencakup berbagai aspek yang saling terhubung. Salah satu aspek utamanya adalah perlindungan individu terhadap tindakan kewenangan yang dilakukan oleh pihak lain, termasuk hakim dan administrasi pemerintah.

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian dijelaskan sebagai "tindakan di mana satu individu atau lebih mengikatkan diri kepada satu individu atau lebih lainnya." Kesepakatan yang terbentuk dari janji yang diberikan kepada pihak lain atau janji bersama yang dibuat oleh dua orang untuk mencapai tujuan tertentu dianggap sebagai bentuk kesepakatan, seperti yang diungkapkan oleh Subekti. Individu memiliki hak untuk mengadakan perjanjian sesuai dengan pedoman yang tertuang dalam Buku III KUH Perdata. Hak ini mencerminkan ekspresi dari kehendak bebas, yang merupakan manifestasi dari hak asasi manusia. Oleh karena itu, setiap orang dapat dengan bebas membuat perjanjian selama mematuhi persyaratan yang diperlukan agar perjanjian tersebut sah.

Menurut Pasal 1338 KUHPerdata, ditegaskan bahwa semua kesepakatan yang sah memiliki tingkat kekuatan yang setara dengan peraturan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Ini mengimplikasikan bahwa baik kedua pihak memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan isi kontrak sesuai dengan ketentuan hukum. Prinsip *pacta sunt servanda* juga menunjukkan bahwa perjanjian yang dihasilkan oleh para pihak memiliki keberlakuan yang mengikat secara tunggal dan tidak dapat ditarik kembali. Dengan kata lain, semua perjanjian hukum berlaku sebagai norma hukum yang mengikat bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Oleh karena itu, sebuah kesepakatan menjadi tidak valid jika dibuat dengan adanya tekanan, penipuan, atau kesalahan. Kesepakatan dapat diekspresikan secara lisan atau tertulis dalam bentuk akta. Beberapa jenis perjanjian memerlukan pencatatan tertulis, seperti perjanjian donasi, perjanjian asuransi, serta perjanjian perdamaian, yang berfungsi sebagai bukti sah mengenai isi perjanjian tersebut.

Pihak yang mengajukan gugatan telah memperoleh tanah dan rumah melalui fasilitas KPR dari pihak yang digugat, yang terletak di perumahan Griya Panorama Indah Blok 8-03-09, Purwasari, Cikampek, Kabupaten Karawang. Transaksi jual beli ini terjadi secara rahasia, dengan syarat bahwa pihak yang mengajukan gugatan harus terus membayar angsuran bulanan kepada Bank BTN sampai seluruh kewajiban pembayaran KPR kepada bank tersebut terpenuhi. Setelah tanah dan rumah dalam sengketa lunas dibayarkan oleh pihak yang mengajukan gugatan, masalah muncul ketika pihak tersebut ingin melakukan perubahan nama pemilik resmi dan legalitas pembelian rumah tersebut. Namun, pelaksanaan perubahan ini terhambat oleh kesulitan dalam melacak keberadaan pihak yang digugat. Pihak yang mengajukan gugatan berniat untuk meminta sertifikat kepemilikan dari Bank Tabungan Negara, lembaga keuangan yang terlibat dalam transaksi, namun upaya ini ditolak oleh bank dengan alasan yang kurang bisa diterima oleh pihak yang mengajukan gugatan.

Pada tanggal 1 Maret 2022, dalam kasus nomor 49/pdt.g/2022/pn.kwg di pengadilan karawan, Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat dan Turut Tergugat. Tuntutan tersebut telah diterima dan didaftarkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 14 Maret 2022 dengan nomor register 49/Pdt.G/2022/PN.Kwg. Pada tanggal 22 Juni 2022, keputusan untuk kasus perdata nomor 49/Pdt.G/2022/PN.Kwg telah disampaikan kepada kedua belah pihak. Dalam keputusan ini, Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah secara pribadi antara Tergugat dan Penggugat terkait dengan sebidang tanah

seluas 36/72 beserta bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya di Perumahan Griya Panorama Indah, dan dicatat dalam sertifikat atas nama Tergugat, diakui sah dan memiliki kekuatan hukum..

Dalam transaksi jual beli yang dilakukan secara rahasia, Penggugat bertindak sebagai pembeli yang jujur terhadap objek yang sedang diperdebatkan. Berdasarkan hukum, panggilan resmi telah diikuti dengan tepat sesuai dengan waktu dan formalitas yang ditentukan, dan gugatan tersebut adalah tindakan yang sah dan beralasan. Namun, meskipun Tergugat dan Turut Tergugat telah diberikan panggilan sah untuk menghadiri persidangan dan mewakili diri mereka, mereka tidak hadir dan tidak mengutus perwakilan, sehingga dianggap tidak hadir. Oleh karena itu, gugatan tersebut dikabulkan sebagian dengan keputusan verstek.

Dengan keputusan Majelis Hakim yang memutuskan kasus gugatan yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat dan turut tergugat, maka transaksi jual-beli yang dilakukan secara rahasia antara tergugat dan penggugat diakui sah. Kemudian, Majelis Hakim memerintahkan pendaftaran resmi peralihan hak atas tanah yang terlibat dalam transaksi tersebut, untuk menjamin kepastian hukum atas peralihan hak tersebut. Dalam konteks seperti yang dijelaskan di atas, posisi Penggugat sebagai pembeli menjadi rentan dan tidak aman jika penjual memiliki niat buruk di masa depan. Dalam perjanjian jual-beli, terdapat dua jenis akta, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat digunakan sebagai bukti yang kuat.

Di sini, hakim menganggap semua isi dalam akta itu benar. Putusan Pengadilan yang menyatakan penggugat sebagai pembeli yang memiliki itikad baik dan pemilik sah sertifikat properti yang diperdebatkan telah memberikan kejelasan hukum kepada Penggugat.

Dalam pandangan saya, berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, Penggugat diakui sebagai pembeli yang memiliki itikad baik dan pemilik sah rumah tersebut. Keputusan pengadilan ini memberikan Penggugat hak-hak spesifik dan keyakinan dalam hal hukum. Dengan demikian, dalam putusan 49/pdt.g/2022/pn.kwg, hakim menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk mentransfer kepemilikan atas tanah dan dokumen tertulis berupa surat-surat bangunan/sertifikat yang asli. Dokumen ini dapat digunakan oleh semua pihak sebagai alat bukti dan dalam proses hukum berikutnya seperti banding, kasasi, dan peninjauan kembali.

Bagaimana Pertimbangan Hakim Terkait Putusan Perkara Nomor: 49/Pdt.G/2022/Pn.kwg

Keputusan merupakan hasil dari penyelidikan kasus yang dilakukan oleh hakim. Berdasarkan Pasal 178 hir/189 rbg, setelah penyelidikan selesai, hakim harus melangsungkan musyawarah untuk menetapkan keputusan dari Tergugat, tanggapan Penggugat, jawaban Tergugat, bukti dan kesimpulan yang diajukan oleh para pihak terlibat.

Penting bagi Hakim untuk mengambil keputusan atas konflik yang diajukan dan diadili. Dalam Pasal 164 HIR, Hakim harus mampu mengolah informasi yang diperoleh selama proses persidangan, termasuk bukti tertulis, kesaksian, dugaan, pengakuan, dan pernyataan di pengadilan. Ini memastikan bahwa keputusan yang diambil didasarkan pada tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme, dan objektivitas. Keputusan adalah hasil dari investigasi yang dilakukan oleh Hakim. Menurut Pasal 178 hir/189 rbg, setelah penyelidikan selesai, Hakim harus melakukan diskusi untuk menetapkan keputusan yang berasal dari Tergugat, respons Penggugat, balasan Tergugat, pembuktian, dan kesimpulan yang sesuai, serta memahami prinsip hukum dan rasa keadilan yang berlaku dalam masyarakat. Hakim dapat menerapkan berbagai sumber hukum seperti peraturan resmi, hukum adat, putusan desa, yurisprudensi, pengetahuan ilmiah, dan pandangan para ahli.

Berdasarkan kasus nomor 49/Pdt.G/2022/PN.kwg, dalam proses penyelesaian, Majelis Hakim perlu bukti yang cukup dari Penggugat untuk mengabulkan gugatan. Majelis Hakim merujuk pada pasal 163 HIR/283 RBg yang menegaskan bahwa pihak yang mengajukan klaim harus membuktikannya. Dalam kasus ini, Penggugat wajib membuktikan klaimnya. Penggugat telah menyajikan berbagai bukti, termasuk salinan data kepemilikan rumah, bukti

pelunasan, rekening koran KPR, surat keterangan no 470/DSI/2010, formulir penyetoran, dan dua saksi. Gugatan Penggugat secara tertulis menyatakan bahwa mereka membeli rumah dalam kondisi masih berhutang kepada Tergugat, dan setelah melunasi, Tergugat berutang untuk menyerahkan sertifikat dan mengurus pemindahan nama.

Dalam kasus ini, karena sudah dijelaskan sebelumnya bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) sesuai Pasal 1238 KUHPerdota dengan tidak menyerahkan sertifikat tanah atau rumah di Perumahan Griya Panorama Indah kepada Penggugat, Tergugat bertanggung jawab hukum untuk melaksanakan kewajibannya. Berdasarkan pertimbangan ini, Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut: Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Verstek dan menyatakan bahwa penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan berhak mendapatkan perlindungan hukum. Menetapkan bahwa hak atas tanah dan bangunan di Perumahan Griya Panorama Indah adalah sah dan berkekuatan hukum antara Penggugat dan Tergugat. Menyatakan Tergugat bersalah karena tidak memenuhi janjinya (wanprestasi) terhadap Penggugat. Menyuruh PT.BTN atau pihak yang menguasai dokumen tanah dan bangunan untuk menyerahkannya kepada Penggugat tanpa beban. Menetapkan bahwa Penggugat berhak melakukan tindakan hukum untuk mengalihkan dokumen tanah dan bangunan atas nama mereka. Biaya perkara ditanggung oleh Tergugat dan turut tergugat, diperkirakan sebesar Rp1.999.000,-. Putusan ini diambil pada tanggal 22 Juni 2022 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang.

Berdasarkan Keputusan Pengadilan Negeri Karawang, hakim dalam putusannya mengindikasikan bahwa meskipun Penggugat telah menguasai tanah dan bangunan tersebut, secara hukum Penggugat merasa dirugikan oleh Terdakwa. Hal ini dikaitkan dengan kewajiban pembelian tanah di bawah tangan yang telah dipenuhi oleh Penggugat sebagai pembeli. Oleh karena itu, hakim menganggap Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dalam transaksi tersebut, terutama karena Terdakwa melakukan jual-beli tanah di bawah tangan dan melunasi pembayaran.

Dalam pandangan penulis, putusan hakim yang mengabulkan gugatan Penggugat sangatlah tepat. Ini menunjukkan bahwa hakim memperhatikan prinsip perlindungan hukum terhadap Penggugat untuk memastikan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah dan bangunan yang telah dibeli dari Terdakwa. Bukti-bukti dan keterangan dari saksi yang disajikan oleh Penggugat, serta pemeriksaan setempat, telah mendukung gugatan tersebut dan mempengaruhi keputusan akhir majelis hakim.

KESIMPULAN

Kepastian hukum bagi pihak yang membeli dalam transaksi tanah di luar prosedur resmi diperoleh melalui langkah mengajukan gugatan ke pengadilan, dengan tujuan memastikan kejelasan hukum. Pihak yang mengajukan gugatan adalah pembeli yang bertindak dengan itikad baik dan memiliki hak sah atas sertifikat tanah dan bangunan rumah, sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdota yang mengakui keabsahan perjanjian lisan. Setelah putusan pengadilan dikeluarkan, pihak yang mengajukan gugatan memperoleh kejelasan mengenai hak-haknya dan fondasi hukum yang diperlukan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atas tanah dan rumah tersebut.

Dalam pertimbangan hakim putusan pengadilan negeri karawang nomor:49/Pdt.G/2022/PN.Kwg, Menurut peneliti telah sesuai sebagaimana dengan aturan yang berlaku karena untuk mendapatkan kepastian hukum kepada pembeli yang sudah beritikad baik.

REFERENSI

- Achmad Busro, Hukum Perikatan Berdasar Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perda yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011 Hlm. 95
- Budiono, H., & Moeliono, T. P. (2006). *Asas keseimbangan bagi hukum perjanjian Indonesia: hukum perjanjian berlandaskan asas-asas wigati Indonesia*. Citra Aditya Bakti.

- Ery Agus Priyono, Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian Franchise Es Teler 77, (E-journal Undip, 2015), Vol 22 No. 2
- H. Hijmans, dalam Het recht der wekelijkheid, dalam Harlien Budiono, Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas-Asas Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm 208, hilipus M.Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati," Argumentasi Hukum", Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 23
- Irma devita purnamasari, " hukum pertanahan ", kaifa, jakarta ,2010, hlm.93
- Iswi Haryanvi dan R. Serfianto D.P. "*Bebas Jeratan Uang Piutang*", Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010, Hlm 105.
- KPR BTN Subsidi, <https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi>, diakses pada 1 april 2023, pukul 8.20 wib
- Lestari, D. A. Fakultas Hukum Universitas Pancasakti.
- M. Isnaeni, Makalah Disampaikan Dalam Pelatihan Hukum Perikatan Bagi Dosen & Praktisi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 6-7 September 2006, h. 3
- Madjedi Hasan, Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukan, Jakarta: Fikahati Aneska 2009.
- Muhammad Kharisma, "Tinjaun Yuridis Terhadap Pengaturan Pemamfaatan Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia", Novum: Jurnal Hukum, Volume 7 Nomor 3, Juli 2020 hlm 165
- Purnamasari, I. D. (2010). *Hukum Pertanahan*. Kaifa.
- Simamora, Y. S. (2008). Prinsip Transparansi dan Akuntabilitas dalam Kontrak Pemerintah di Indonesia.
- Subekti R, Hukum Perjanjian, Jakarta, Intermedia, 2009, Hlm. 84
- Titik Triwulan Tutik, "Hukum Perdina dalam Sistem Hukum Nasional", Jakarta: Kencana, 2008 Hlm.228
- Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan
- Yohanes Sogar Simamora, "*Prinsip Transparansi dan Akuntabilitas Dalam Kontrak Pemerintah Indonesia*", Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya Pada Hari Sabtu tanggal 8 November 2008, hlm.10.