

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TAKE
OVER KREDIT PERUMAHAN DIBAWAH TANGAN (Studi Putusan**

Nomor 107/Pdt.G/2021/PN.Kwg)

***LEGAL PROTECTION IN UNDER-THE-TABLE TAKEOVER
AGREEMENTS FOR HOUSING LOAN PURCHASES (Case Study of
Decision Number 107/Pdt.G/2021/PN.Kwg)***

Merliana Dewi, Yuniar Rahmatiar dan Muhamad Abas

Fakultas Hukum Universitas Buana Perjuangan Karawang

Korespondensi Penulis : hk19.merlianadewi@mh.ubpkarawang.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Dewi, Merliana, Yuniar Rahmatiar dan Muhamad Abas. *Perlindungan Hukum dalam Perjanjian
Jual Beli Take Over Kredit Perumahan Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor
107/Pdt.G/2021/PN.Kwg)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024).

ABSTRAK

Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering melibatkan pengalihan hak melalui perjanjian take over kredit di bawah tangan, tanpa sepengetahuan bank dan tidak mengikuti prosedur resmi. Studi ini mengkaji kepastian hukum atas pelaksanaan take over kredit di bawah tangan dan pertimbangan hakim dalam Putusan No. 107/Pdt.G/2021/PN.Kwg. Dengan pendekatan Yuridis Normatif, penelitian menunjukkan bahwa Pengadilan Negeri Karawang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pembeli beritikad baik. Hakim menyatakan tergugat wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara karena tidak memenuhi kewajiban yang dijanjikan.

Kata Kunci: Over Kredit, Kredit Pemilikan Rumah, Perjanjian

ABSTRACT

The implementation of Home Ownership Loans (KPR) often involves the transfer of rights through informal takeover agreements without the bank's consent and outside official procedures. This study examines the legal certainty of underhand credit takeovers and the judicial considerations in Decision No. 107/Pdt.G/2021/PN.Kwg. Using a Normative Juridical approach, the study finds that the Karawang District Court provided legal certainty to the plaintiff as a good-faith buyer. The court ruled the defendant in default based on Article 1238 of the Civil Code for failing to fulfill agreed obligations.

Keywords: Credit Takeover, Home Ownership Loan, Agreement

A. PENDAHULUAN

Dalam hukum Indonesia, terdapat dua sistem jaminan atas tanah yang berbeda, yaitu jaminan atas tanah barat dan jaminan atas tanah adat. Sistem jaminan atas tanah barat berbasis pada hukum sipil dan diatur oleh KUHPerdara, sedangkan sistem jaminan atas tanah adat berbasis pada hukum adat dan diatur oleh hukum adat masing-masing daerah. Sistem jaminan atas tanah barat diatur oleh KUHPerdara, yang tentang hak tanggungan, jaminan umum, dan jaminan khusus. Hak tanggungan adalah jaminan yang diberikan oleh pihak yang berhak atas tanah kepada pihak lain untuk memastikan pelunasan kewajiban, tetapi tidak terbatas pada tanah yang bersangkutan.¹

Menurut Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pengertian agraria mencakup bumi, air, dan ruang angkasa, serta secara sempit merujuk pada tanah. UUPA mengatur hak-hak atas tanah dan pengaturan pemanfaatan ruang dengan tujuan untuk membawa kebahagiaan, kemakmuran, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama petani dalam rangka mewujudkan Masyarakat yang adil dan makmur. UUPA juga bertujuan untuk menyusun dasar bagi hukum agrarian nasional yang memberikan kepastian hukum tentang hak-hak atas tanah bagi Masyarakat keseluruhan.²

Berdasarkan undang-undang nomor 8 tahun 1999 pasal 1 angka (1) undang-undang perlindungan konsumen untuk menjamin adanya kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada konsumen atas hak-hak konsumen baik dari pelaku usaha atau pihak bank untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada konsumen sesuai asas perlindungan konsumen.

Ada tiga kebutuhan primer manusia, yaitu: sandang pangan dan papan. Dari tiga kebutuhan dasar tersebut, kebutuhan papan yang paling sulit untuk dipenuhi karena untuk memiliki rumah membutuhkan dana yang cukup besar, terutama bagi masyarakat ekonomi rendah. Setiap orang berusaha memiliki rumah sendiri. Rumah selain memiliki fungsi pelindung dari cuaca dan gangguan alam juga makhluk hidup lainnya, rumah juga berfungsi sebagai pusat Pendidikan keluarga, pusat persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi muda suatu bangsa.

¹ Suyono Sanjaya dan Yuniar Rachmatiar, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, K-Media, Yogyakarta, 2024, p.103.

² Suyono Sanjaya dan Yuniar Rachmatiar, *Ibid.*, p.04-05.

Tapi, pemenuhan kebutuhan rumah semakin sulit terpenuhi. Seiring dengan pertumbuhan penduduk pesat mengakibatkan harga tanah makin tinggi.³ Pembangunan perumahan merupakan hal penting bagi kesejahteraan rakyat mengingat jumlah penduduk yang cenderung semakin meningkat setiap tahunnya yang menyebabkan meningkatnya tingkat kebutuhan masyarakat akan perumahan. Menurut Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR Lana Winayanti, rata-rata ada 800.000 unit permintaan rumah baru setiap tahunnya.⁴ Namun, kenaikan pendapatan masyarakat tidak sejalan dengan kenaikan harga rumah sehingga harga rumah semakin tinggi dari tahun ke tahun.

Karena harga rumah selalu meningkat, maka semakin lama seseorang membeli rumah, semakin mahal juga biaya yang perlu disiapkan. Semakin cepat seseorang memiliki rumah, maka akan membantu keuangan dimasa mendatang.⁵ Namun, harga rumah tidak murah, yang membuat seseorang dapat memiliki rumah secara cepat dan membelinya secara tunai. Untuk menanggulangi masalah itu, sekarang banyak diadakan penyediaan dana perkreditan melalui bank-bank pemerintah maupun swasta. Dalam hal ini bank menyediakan fasilitas KPR.

Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasar kepercayaan, dalam arti bank atau Lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberi kredit kepadanya.⁶ Penyediaan dana perkreditan melalui bank pemerintah dikelola oleh Bank Tabungan Negara (BTN). Terdapat salah satu program BTN yaitu KPR BTN Subsidi yang mana program ini dilakukan atas subsidi dari pemerintah untuk menjamin kepemilikan rumah untuk Masyarakat berpenghasilan rendah dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah Sejahtera tapak dan Sejahtera susun.⁷

³ Dora Kusumastuti, *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan*, Yustisia, Vol.4, No.3 (2015).

⁴ Dani Prabowo, *Setiap Tahun Ada 800.000 Unit Permintaan Rumah Baru*, diakses dari <https://properti.kompas.com/read/2017/12/21/060000921/setiap-tahun-ada-800.000-unitpermintaan-rumah-baru/>, diakses pada 07 Mei 2024.

⁵ Cermati, *Take Over KPR, Apa Saja Syarat dan Cara Mengurusnya*, diakses dari <https://www.cermati.com/artikel/take-over-kpr-apa-saja-syarat-dan-cara-mengurusnya/>, diakses pada 07 Mei 2024.

⁶ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta, 2014, p.08.

⁷ BTN, *KPR BTN Subsidi*, diakses dari <https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/ProdukBTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi>, pada 08 Mei 2024.

Perjanjian KPR yang dilakukan oleh bank dengan nasabah dan biaya dilakukan dalam jangka waktu yang cukup panjang. Dalam jangka waktu tersebut dapat dimungkinkan terjadi permasalahan. Salah satu contohnya adalah wanprestasi. Adapun seorang debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi ada 4 macam, yaitu:⁸

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Debitur memenuhi prestasi, tapi tidak sebagaimana mestinya
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya
- d. Debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian.

Pelaksanaan over kredit dapat dilakukan melalui bank, melalui notaris, maupun dilakukan secara dibawah tangan.⁹ Debitur baru tidak memiliki kewenangan berhubungan dengan sertifikat karena bank menganggap perjanjian kredit masih tetap atas nama debitur yang lama.

Akibat dari tidak adanya hubungan hukum antara debitur baru dengan bank, maka debitur baru akan menemui kesulitan pada saat pengambilan sertifikat yang disimpan oleh bank sebagai jaminan. Perjanjian kredit awal masih atas nama debitur yang lama sehingga pada saat cicilan KPR lunas, debitur baru tidak dapat mengambil sertifikat ke bank karena bank mewajibkan kehadiran debitur yang lama selaku pihak yang tertera dalam perjanjian kredit awal. Hal ini menyulitkan debitur baru karena dimungkinkan debitur yang lama sudah tidak diketahui keberadaannya. Dari hal tersebut diatas, maka akan timbul pertanyaan dari debitur baru selaku penerima over kredit tentang kepastian hukum dan perlindungan hukum yang dimilikinya.

Permasalahan dalam kasus perkara wanprestasi Nomor: 107/Pdt.G/2021/PN/Kwg. Dapat digambarkan bahwasannya pada tanggal 27 November 2010 terdapat suatu perkara over kredit rumah melalui akta dibawah tangan antara Lam Komariah sebagai penggugat, Johanes sebagai tergugat, Syarifudin Jeffri sebagai turut tergugat 1 dan Bank BTN sebagai turut tergugat 2.

⁸ P.N.H Simanjuntak, 2009. Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia, Djambatan, hal. 340.

⁹ Image Bali, *Prosedur Over Kredit*, diakses dari <http://imagebali.net/info-kpr/8-prosedur-over-kredit.php/>, diakses pada 08 Mei 2024.

Diketahui penggugat akan tergugat telah melakukan over kredit secara dibawah tangan satu rumah yang terletak diperumahan karawang Festivale, Cluster Rhumba, jalan Rhumba 1 Blok. C Nomor 11 A Kabupaten Karawang, setelah mereka spakat melakukan over kredit, maka penggugat melanjutkan cicilan KPR yang sebelumnya dibayarkan oleh tergugat ke Bank BTN. Pengugat membayar cicilan KPR tersebut hingga lunas. Namun, setelah lunas, penggugat tidak dapat mengambil sertifikat atas rumah yang telah ia lunasi. Bank BTN tidak dapat memberikan sertifikat atas rumah tersebut karena dalam perjanjian kredit awal, nama yang tertera adalah nama tergugat dan Bank BTN mewajibkan keberadaan tergugat untuk mengambil sertifikat. Sedangkan tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Oleh karena itu, penggugat merasa dirugikan karena telah melunasi cicilan KPR namun tidak dapat mengambil bukti kepemilikan rumah yang telah dilunasi. Karena itulah, penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan Negeri Karawang.

Berdasarkan pemaparan pendahuluan latar belakang ini adapun permasalahan penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum bagi debitur baru atas pemindahan take over kredit perumahan dibawah tangan? Lalu bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara nomor: 107/Pdt.G/2021/PN Kwg.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Atas Pemindahan Take Over Kredit Perumahan Dibawah Tangan

Perlindungan hukum merupakan segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun Lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana diatur dalam undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.¹⁰

Perlindungan hukum pada dasarnya tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga Masyarakat karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan HAM

¹⁰ Tesis Hukum, *Pengertian Perlindungan Hukum*, diakses dari <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/>, diakses pada 08 Mei 2024.

dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan Bersama.

Pengertian perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUHPdata adalah sebagai berikut “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal.¹¹

Dalam peristiwa ini menciptakan hubungan hukum antara keduanya, yang disebut “Perikatan”. Oleh sebab itu, perjanjian ini melibatkan kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuatnya. Dalam perjanjian jual beli mempunyai syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama dinamakan syarat subjektif, menyangkut orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, dua syarat terakhir adalah syarat objektif mengenai perjanjian. Syarat pertama dan kedua pasal 1320 KUHPdata disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Untuk syarat ketiga dan keempat pasal 1320 KUHPdata disebut syarat objektif, menyangkut suatu yang menjadi objek perjanjian, sehingga jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian menjadi batal demi hukum.¹²

Jual beli adalah transaksi antara pembeli dan penjual yang memiliki konsekuensi hukum. Pembeli dan Penjual memiliki hak dan kewajiban karena para pihak ini memiliki hubungan hukum. Baik barang maupun kepentingan yang sudah disepakati harus diserahkan oleh penjual. Salah satu pihak dapat menuntut agar pihak lain melakukan apa yang mereka harus lakukan. Dalam perjanjian,

¹¹ Subekti R, 2009. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, p.84.

¹² Dwiani Puspita Ningrum, *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Mobil Melalui Take Over Kredit (Analisis Putusan Nomor 21/Pdt.G/2017/Pn.Mlg)*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember, 2019.

perlindungan hukum berada di tempat di mana kesepakatan para pihak mengikat satu sama lain dan berfungsi sebagai hukum.¹³

Untuk itu perlindungan hukum yang diberikan terhadap konsumen take over kredit perumahan dibawah tangan, berdasarkan undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen adalah segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada konsumen (Pasal 1 angka (1) undang-undang perlindungan konsumen). Perlindungan hukum terhadap konsumen merupakan perlindungan atas hak-hak konsumen baik dari pelaku usaha, pemerintah serta institusi hukum dalam kaitannya dengan pemanfaatan atau penggunaan suatu produk barang dan/atau jasa, baik berdasarkan perjanjian maupun menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada konsumen sesuai asas perlindungan konsumen.¹⁴

Adapun itikad baik merupakan orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu buruk, yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, dimana hakim diberikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian, agar jangan sampai pelaksanaan tersebut melanggar kepatutan dan keadilan. Majelis telah memberikan perlindungan hukum yang dapat menjadikan sebuah kepastian hukum kepada Penggugat dengan Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Lam Komariah (Penggugat) merupakan pembeli yang beritikad baik dan pemilik yang sah atas Sertifikat objek sengketa.

Menurut analisis penulis bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan sebagai pemilik yang sah atas sertifikat rumah, berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata bahwa perjanjian lisan merupakan perjanjian yang sah, serta dengan adanya putusan pengadilan Penggugat mendapatkan kepastian hukum tentang suatu persoalan dalam perkara yang tela di putusan tersebut.

¹³ D. Nurhidayah, Y. Rahmatiar, dan M. Abas, *Analisis Yuridis Kepastian Hukum terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg)*, UNES Law Review, Vol.6, No.1 (2023), p.746-754.

¹⁴ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, p.65.

Putusan pengadilan yang tertuang dalam bentuk tertulis ini merupakan akta otentik, yang dapat digunakan sebagai alat bukti oleh pihak-pihak yang bersangkutan, baik dalam pelaksanaannya Upaya hukum (banding, kasasi, peninjauan kembali), ataupun dalam pelaksanaannya. Perlindungan hukum terhadap pemilik rumah take over yaitu bisa melakukan surat perjanjian pengikatan jual beli dan surat kuasa pengambilan sertifikat melalui notaris.

2. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Putusan No. 107/Pdt.G/2021/PN.Kwg.

Pertimbangan Hakim berdasarkan pada perkara putusan No. 107/Pdt.G/2021/PN.Kwg. Bahwa bermula pada tanggal 27 November 2010, terdapat suatu perkara Wanprestasi Over Kredit Dibawah Tangan antara Lam Komariah sebagai penggugat, Johanes sebagai tergugat, Syarifudin Jeffri sebagai turut tergugat 1 dan Bank BTN sebagai turut tergugat 2. Diketahui Penggugat dan Tergugat telah melakukan over kredit secara dibawah tangan satu rumah yang terletak diperumahan karawang Festivale, Cluster Rhumba, Jalan Rhumba 1 Block. C Nomor 11A Kabupaten Karawang, dengan luas 90 M². Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli over kredit rumah KPR BTN dibawah tangan dengan Tergugat sepakat dengan harga over kredit sebesar Rp. 15.000.000-.

Penggugat dan Tergugat telah melakukan proses jual beli over kredit rumah KPR BTN dibawah tangan, Tergugat telah secara lisan berjanji akan membantu pengurusan surat-surat tanah dan bangunan rumah tersebut apabila Penggugat telah membayar cicilan KPR tersebut hingga lunas. Setelah Penggugat melunasi cicilan KPR tersebut. Penggugat tidak dapat mengambil sertifikat rumah atas rumah yang telah ia lunasi. Bank BTN tidak dapat memberikan sertifikat atas rumah tersebut karena dalam perjanjian kredit awal, nama yang tertera adalah nama Tergugat & Bank BTN mewajibkan keberadaan Tergugat untuk mengambil sertifikat. Sedangkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Oleh karena itu, Penggugat merasa dirugikan karena telah melunasi cicilan KPR namun tidak dapat mengambil bukti hak kepemilikan rumah yang telah dilunasi, maka sepatutnya Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi).

Perjanjian jual beli timbul dari adanya penawaran dan penerimaan yang melibatkan para pihak, yaitu penjual dan pembeli sehingga mereka saling mengikatkan diri pada perjanjian yang dibuat, sehingga tidak boleh melanggar janji yang telah diperjanjikan. Jika pada saat perjanjian sudah disepakati, tetapi terdapat suatu perbuatan wanprestasi, dan pihak yang lain tidak menerima perbuatan cidera janji tersebut maka dapat mengajukan gugatan oleh yang bersangkutan pada pengadilan sesuai dengan tatacara yang berlaku.¹⁵

Perlindungan hukum yang di berikan dapat menjamin suatu kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunannya, maka setelah Penggugat melunasi cicilan dari KPR-nya, Penggugat melakukan proses pengambilan sertifikat tanah dan bangunan tersebut di bank BTN, tetapi dalam hal ini Penggugat tidak dapat menghadirkan Tergugat dimana salah satu syarat dalam pengambilan sertifikat adalah wajib hadirnya pihak yang bersangkutan dan Tergugat selaku pemegang hak milik yang sesuai di perjanjian tidak dapat dihadirkan, sehingga proses pengambilan sertifikat tanah dan bangunan tidak dapat dilakukan. Penggugat telah berusaha untuk mencari Tergugat tetapi tidak dapat ditemukan hingga akhirnya diajukanlah gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Karawang.

Berdasarkan posisi dalam permasalahan Putusan No. 107/Pdt.G/2021/PN Kwg, dengan diajukannya gugatan oleh Penggugat, maka hakim menyatakan bahwa demi hukum perjanjian dalam jual beli yang dilakuka antara Tergugat dan Penggugat diterapkan tanggal 27 november 2010 dengan objek jual beli over kredit rumah KPR BTN seluas 90m² yang bertempat di Perumahan Karawang Festivale, Cluster Rhumba, Jalan Rhumba 1 Blok. C Nomor 11 A Kabupaten Karawang dengan melunasi cicilan KPR hingga lunas dan bukti kwitansi pembayaran yakni sah memiliki kekuatan hukum, serta Penggugat merupakan pemilik yang sah atas rumah dan bangunan seluas 90m² yang terletak di Perumahan Karawang Festivale, Cluster Rhumba, Jalan Rhumba 1 Blok. C Nomor 11 A Kabupaten Karawang.

¹⁵ Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2016, p.35.

Pengambilan sertifikat pada jual beli take over kredit wajib menghadirkan pihak yang bersangkutan untuk mengikuti persidangan ini, dan harus ada orang lain yang berperan sebagai saksi, paling sedikit dihadirkan 2 orang sesuai syarat yang berlaku untuk bersaksi pada persidangan yang akan dilangsungkan.¹⁶ Sehingga dalam kegiatan jual beli take over kredit rumah yang telah dilakukan Penggugat sudah benar, dalam proses pembuktian Penggugat sudah melampirkan berupa bukti kwitansi pembayaran, rincian tagihan pembayaran kepada BTN dan untuk memperkuat pembuktian maka dihadapkannya dua orang saksi yang bersaksi dalam pengajuan gugatan di depan hakim.

Perlindungan hukum yg di berikan dapat menjamin suatu kepastian hukum dengan adanya keputusan dari majelis hakim yang memperkuat bukti sehingga Penggugat dapat melakukan proses pengambilan sertifikat rumah dan Bank BTN harus memproses sesuai dengan putusan tersebut dan Penggugat berhak melakukan tindakan balik nama atas surat-surat sertifikat tanah dan bangunan rumah dihadapan PPAT/Notaris harus sesuai dengan putusan tersebut. Dalam memperoleh kepastian dan memberikan suatu perlindungan hukum pada Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, maka putusan hakim merupakan penyelesaian dan solusi untuk memperoleh kepastian dan melindungi hak Penggugat sebagai pembeli.

Karena itulah Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Karawang.

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat mendalilkan telah mengambil Kredit Pemilikan Rumah KPR BTN pada tanggal 27 November 2010 di Perumahan Karawang Festivale, Cluster Rhumba, Jalan Rhumba 1 Blok C Nomor 11 A luas tanah dan bangunan 90 M² Kabupaten Karawang
- 2) Bahwa Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli Over Kredit Rumah KPR BTN dibawah tangan dengan Tergugat sepakat dengan harga over kredit Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), dan mencicil rumah tersebut sampai lunas.

¹⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, p.80-81.

- 3) Bahwa Tergugat sebagai pemegang kredit telah berjanji untuk membantu pengurusan surat-surat tanah dan bangunan rumah mana kala kredit pemilikan rumah atas namanya telah di bayar lunas oleh Penggugat.
- 4) Bahwa Penggugat tidak dapat mengambil sertifikat rumah *a quo* tersebut karena hanya Tergugatlah yang berhak dan boleh mengambil sertifikat rumah *a quo* dari pihak Turut Tergugat II, karena Tergugat tidak punya itikad baik telah melalaikan kewajibannya untuk mengambil sertifikat rumah *a quo* pada Turut Tergugat II dan menyelesaikan balik nama sertifikat ke atas nama Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi).

Tergugat yang tidak bisa di hadirkan dalam persidangan walaupun sudah dilakukan pemanggilan oleh Majelis Hakim melalui surat pemanggilan oleh jurusita. Dengan tidak di hadirinya persidangan oleh para Tergugat maupun kuasa hukum yang mewakili para Tergugat, maka secara hukum Majelis Hakim dapat memutus tanpa di hadirinya Tergugat dengan menjatuhkan putusan secara Verstek.

Tergugat dan Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli over kredit rumah KPR BTN dibawah tangan dengan Tergugat seharga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dimana rumah tersebut terletak di Perumahan Karawang Festivale Cluster Rhumba, Jalan Rhumba 1 Blok C Nomor 11 A Kab. Karawang dengan cicilan yang dibayar oleh Penggugat sampai lunas;

Berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi dalam persidangan memang benar Penggugatlah yang melakukan over kredit dan membayar cicilan rumah atas objek sengketa Bank BTN sampai cicilan rumah tersebut lunas;

Berdasarkan pertimbangan hakim diatas maka majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat sudah dapat membuktikan gugatannya dan tidak ada juga yang menyangkal atas pembuktian dari Tergugat tersebut sehingga sebagai pihak yang telah melakukan pembayaran atas tanah dan bangunan tersebut sudah sepatutnya Penggugat juga memperoleh haknya, walaupun sebagai pembeli beritikad baik belum sepenuhnya dipenuhi oleh Penggugat, namun dengan pembayaran kepada Bank BTN atas rumah tersebut dan selama ini Penggugat juga yang membayar hingga lunas maka adalah wajar bila Penggugat dilindungi secara hukum.

Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dalam persidangan dan para Tergugat juga sebagai dipihak yang kalah maka sebagaimana diatur dalam pasal 181 HIR maka biaya perkara dibebankan kepada para tergugat. Adapun amar putusan terhadap perkara ini sebagai berikut:

- 1) Menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir di persidangan;
- 2) Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dengan Verstek;
- 3) Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga patut mendapat perlindungan hukum;
- 4) Menyatakan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan seluas 90 M² yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal dikenal sebagai Perumahan Karawang Festivale, Cluster Rhumba, Jalan Rhumba 1 Blok C Nomor 11 A Kabupaten Karawang antara Tergugat dan Penggugat adalah sah;
- 5) Menghukum Turut Tergugat II atau siapa saja yang menguasai, menyimpan atau memegang surat-surat/sertifikat tanah dan bangunan rumah a quo untuk menyerahkan pada Penggugat dalam keadaan bebas tanpa beban apapun;
- 6) Menyatakan Penggugat berhak melakukan tindakan hukum balik nama atas surat-surat/sertifikat tanah dan bangunan rumah a quo untuk bertindak selaku penjual dan sekaligus pembeli dihadapan pejabat Akta Tanah / PPAT menjadi nama Penggugat;
- 7) Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 6.087.000,- (enam juta delapan puluh tujuh ribu rupiah);
- 8) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

C. KESIMPULAN

1. Pelindungan hukum atas pelaksanaan take over kredit dibawah tangan

Proses jual beli take over kredit rumah KPR BTN yang diawali membuat perjanjian meskipun perjanjian tersebut dilakukan dibawah tangan maka perjanjian yang diterapkan berlaku bagi perundang-undangan yang mengikat pada para pihak. Jual beli take over kredit rumah KPR BTN yang dilakukan dibawah tangan dengan harga over kredit sebesar Rp.15.000.000,- dan perjanjian lisan untuk membantu pengurusan surat-surat tanah dan bangunan rumah mana kala kredit kepemilikan rumah telah dilunasi

**2. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Putusan Nomor:
107/Pdt.G/2021/PN Kwg.**

Pertimbangan hakim dalam kegiatan jual beli over kredit rumah KPR BTN yang telah diterapkan Penggugat serta Tergugat dalam pengambilan sertifikat rumah a quo dalam putusan No. 107/Pdt.G/2021/PN Kwg. Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Sesuai dengan adanya bukti, keterangan saksi, dan tidak adanya pihak lain yang menentang perihal jual beli over kredit rumah KPR BTN yang diterapkan dibawah tangan tersebut merupakan sah dan memiliki kekuatan hukum meskipun tidak dibuat dihadapan PPAT/Notaris, tidak menyebabkan jual beli over kredit rumah ini batal demi hukum.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Miru, Ahmadi, dan Sutarman Yodo. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada).
- Isnaeni, Moch. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. (Bandung: PT Refika Aditama).
- Sanjaya, Suyono, dan Yuniar Rachmatiar. 2024. *Dasar-dasar Hukum Agraria*. (Yogyakarta: K-Media).
- Salim, H.S. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- Simanjuntak, P.N.H. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. (Jakarta: Djambatan).
- Subekti, R. 2009. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).
- Sutedi, Adrian. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Kusumastuti, Dora. *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan*. Yustisia. Vol.4. No.3 (2015).
- Nurhidayah, D., Y. Rahmatiar, dan M. Abas. *Analisis Yuridis Kepastian Hukum terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg)*. UNES Law Review. Vol.6. No.1 (2023).

Karya Ilmiah

- Ningrum, Dwiani Puspita. 2019. *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Mobil Melalui Take Over Kredit (Analisis Putusan Nomor 21/Pdt.G/2017/Pn.Mlg)*. Skripsi. (Jember: Universitas Jember).

Website

- BTN. *KPR BTN Subsidi*. diakses dari <https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/ProdukBTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi>. pada 08 Mei 2024.
- Cermati, *Take Over KPR, Apa Saja Syarat dan Cara Mengurusnya*. diakses dari <https://www.cermati.com/artikel/take-over-kpr-apa-saja-syarat-dan-cara-mengurusnya/>. diakses pada 07 Mei 2024.
- Image Bali. *Prosedur Over Kredit*. diakses dari <http://imagebali.net/info-kpr/8-prosedur-over-kredit.php/>. diakses pada 08 Mei 2024.
- Tesis Hukum, *Pengertian Perlindungan Hukum*. diakses dari <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/>. pada 08 Mei 2024.
- Prabowo, Dani. *Setiap Tahun Ada 800.000 Unit Permintaan Rumah Baru*. diakses dari <https://properti.kompas.com/read/2017/12/21/0600000921/setiap-tahun-ada-800.000-unitpermintaan-rumah-baru/>. diakses pada 07 Mei 2024.

Sumber Hukum

- Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria.
- Undang-Undang 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-Undang Nomor 08 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.
Putusan Pengadilan Nomor 107/Pdt.G/2021/PN.Kwg.

