



**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PEMBELIAN RUMAH DAN  
BANGUNAN MELALUI OPER KREDIT PERUMAHAN  
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 27/PDT.G/2017/PN.UNR)**

**Prajna Enggar Prakoso\*, Ana Silviana, Triyono**  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail: [prajnaenggar@gmail.com](mailto:prajnaenggar@gmail.com)

**Abstrak**

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara oper kredit terhadap objek yang masih dibebani hak tanggungan haruslah memenuhi syarat jual beli dengan berdasar pada syarat formil maupun materiil. Akan tetapi pada praktek masyarakat masih terdapat jual beli yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT atau disebut dengan jual beli di bawah tangan, sehingga terjadi sengketa tanah kedepannya seperti dalam contoh Kasus Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN. Unr. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus Kasus Perdata No.27/Pdt.G/2017/PN. Unr dan mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli tanah dan bangunan pada perumahan dalam Putusan Pengadilan Negeri No.27/Pdt.G/2017/PN. Unr. Metode pendekatan pada penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Berdasarkan hasil penelitian pertimbangan hakim memutuskan jual beli yang dilakukan pada Kasus Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN. Unr adalah sah dan menyatakan pembeli mempunyai itikad baik yang harus dilindungi hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Kata Kunci :** Perlindungan Hukum; Oper Kredit; Perumahan.

**Abstract**

*The transfer of land rights which is carried out by credit transfer to objects that are still burdened with mortgage rights must meet the formal and material standards of sale and purchase. However, in the community practice, purchasing and selling without involving PPAT, known as underhanded purchase contract, continues to occur, resulting in future land disputes, as shown in the Court Decision Number 27/Pdt.G/2017/PN. Unr. The aim of this research is to find out the ownership of land rights derived from the sale and purchase of land and buildings in housing ownership loans which were carried out underhanded in that case. The purpose of this study will provide an overview of the analysis of the Judge's Decision and legal protection for buyers regarding the case. This research uses a normative juridical approach. Based on the findings of the research, the judge's considerations decided that the sale and purchase which was carried out in the Court Decision Case Number 27/Pdt.G/2017/PN. Unr is legal and it states that the buyer has a good intention which must be protected by law in accordance with the applicable legislations.*

**Keywords:** Legal Protection; Credit Take Over; Housing.

## **I. PENDAHULUAN**

Kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan solusi yang diberikan oleh berbagai perusahaan dengan dana yang didukung oleh bank, agar para calon pembeli perumahan segera memiliki perumahan. Bank dapat diartikan sebagai perusahaan yang bergerak dibidang jasa, dengan kegiatan pokoknya salah satunya adalah menyalurkan dana tersebut dalam bentuk kredit kepada masyarakat untuk



mengembangkan usaha.<sup>1</sup> Kredit adalah salah satu kegiatan dalam perbankan yang merupakan kegiatan usaha paling utama. Pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari usaha kredit yaitu berupa provisi dan bunga. Usaha perkreditan bank mempunyai jangkauan sangat luas, sehingga bidang usaha perbankan membutuhkan penanganan yang baik serta profesional dan integritas yang sangat tinggi.<sup>2</sup> Pada pelaksanaan kredit pemilikan rumah (KPR) dapat ditemui berbagai permasalahan diantaranya adalah pemindahan hak atas objek kredit pemilikan rumah (KPR) yaitu rumah, yang dilaksanakan oleh debitur kepada pihak lain pada masa sebelum kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut berakhir atau lunas tanpa diketahui oleh pihak bank dan pasti tidak menggunakan prosedur yang benar dan tepat.

Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemilikinya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>3</sup> Terdapat sengketa mengenai oper kredit jual beli rumah dan tanah, yaitu pada Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Unr pada sebuah bidang rumah dan bangunan di Perumnas Type D.21 yang terletak di Jalan Arjuna Nomor 24 Perum Mapagan Desa Lerep, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang yang mana status hak tanah tersebut adalah Hak Guna Bangunan (HGB).

Kasus Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Unr diawali dimana Lenny Tjondro merupakan pemilik sebidang tanah dan bangunan yaitu 1 (satu) unit rumah di Perumnas Type D.21 yang terletak di Jalan Arjuna Nomor 24 Perum Mapagan, Desa Lerep, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang. Dengan cara membeli secara oper kredit dari Siti Marlainy Gumalasari dan H.RM. Bambang Perwodibroto pada 28 Desember 1994, yang telah tertera dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan yang telah ditandatangani oleh Siti Marlainy Gumalasari dan Lenny Tjondro dan telah disetujui oleh dan H.RM. Bambang Perwodibroto selaku suami Siti Marlainy Gumalasari. Lenny Tjondro telah membeli rumah objek tersebut dan menempati rumah tersebut sampai sekarang dan Lenny Tjondro juga telah melunasi angsuran rumah tersebut pada tanggal 15 November 2002.

Sebelumnya tanah beserta rumah tersebut merupakan milik Sutiyah L.S. yang dibeli melalui kredit dari KPR-BTN pada 26 Februari 1986. Perlu diketahui pada tanggal 28 Desember 1987 Sutiyah L.S. menjual secara oper kredit kepada Siti Marlainy Gumalasari. Setelah itu pada tanggal 28 Desember 1994 Lenny Tjondro membeli objek sengketa tersebut dari Siti Marlainy Gumalasari melalui jual beli di bawah tangan. Akan tetapi, setelah angsuran lunas pihak dari Lenny Tjondro hendak meminta sertipikat tersebut ke bank yang kemudian akan dibalik nama atas

---

<sup>1</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Komersial*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), hlm. 3.

<sup>2</sup> I Gede Tor Kaesar Nero, Siti Hamidah Amir dan I Gusti Ayu Puspawati, "Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN cabang Singaraja Bali", *Jurnal Hukum*, 15 April 2014, (Malang: Universitas Brawijaya), hlm. 5.

<sup>3</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), hlm. 175.



nama pihak Lenny Tjondro. Namun bank tidak memberikan sertipikat tersebut karena jual beli yang dilakukan adalah jual beli di bawah tangan. Pihak Lenny Tjondro akhirnya mencari keberadaan Siti Marlainy Gumalasari dan H.R.M. Bambang Perwodibroto untuk nantinya akan dilakukan proses balik nama, namun tidak diketahui dimana domisilinya.

Atas dasar tersebut pihak dari Lenny Tjondro sangat merasa dirugikan, sehingga terjadilah masalah perdata dimana pihak Lenny Tjondro pada kasus ini bertindak sebagai penggugat melakukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Ungaran dengan tergugat yaitu Sutiyah L.S, Bank Tabungan Negara Cabang Semarang, Siti Marlainy Gumalasari, dan H.R.M. Bambang Perwodibroto. Selama proses persidangan berlangsung dan dengan menimbang segala alat bukti serta Peraturan Perundang-undangan yang terkait, Majelis Hakim memutuskan untuk mengabulkan segala tuntutan dari Lenny Tjondro yaitu menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh Sutiyah L.S. sebagai penjual dengan Siti Marlainy Gumalasari dan H.R.M. Bambang Perwodibroto, menyatakan sah menurut hukum jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh Siti Marlainy Gumalasari dan H.R.M. Bambang Perwodibroto sebagai penjual dengan Lenny Tjondro sebagai pembeli, Menetapkan menurut hukum Lenny Tjondro adalah sebagai pemilik yang sah atas rumah objek sengketa yang terletak di Perumnas Type D.21 yang terletak di Jalan Arjuna No. 24 Perum Mapagan Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang.

Dari uraian di atas maka permasalahan yang dapat disusun antara lain:

1. Apa landasan pertimbangan hukum hakim dalam memutus Kasus Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Unr di Ungaran terhadap oper kredit perumahan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam Kasus Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Unr di Ungaran?

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini akan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum ini dilakukan dengan meneliti bahan hukum dan data sekunder. Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, karena diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas, sistematis, dan menyeluruh mengenai kasus yang telah dipaparkan. Mengingat dalam penelitian ini berpusat pada data sekunder, sehingga pengumpulan data berupa penelitian kepustakaan dan studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data dengan penulisan berkas atau dokumen yang memiliki hubungan dengan topik yang dibahas. Analisis data pada penelitian ini adalah menggunakan analisis kualitatif, sedangkan untuk penarikan kesimpulan akan dilakukan dengan metode deduktif, yaitu diawali dengan hal-hal umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus dengan disesuaikan topik penelitian.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Landasan Pertimbangan Hukum Dari Hakim Dalam Memutus Kasus Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Unr di Ungaran Terhadap Oper Kredit Perumahan**

##### **1. Pertimbangan Hukum Dari Hakim Memutus Menyatakan Sah Jual Beli Di bawah Tangan Antara Sutiyah L.S. Dengan Siti Marlainy Gumalasari Beserta H.R.M Perwodibroto**

Majelis Hakim menyatakan sah menurut hukum jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Sutiyah L.S. sebagai penjual dengan Siti Marlainy Gumalasari dan H.R.M. Bambang Perwodibroto sebagai pembeli. Jual beli tersebut diawali dengan Sutiyah L.S membeli KPR BTN dengan sistem Tabanas No.Cab.V/U.Ung/194/PPJB/02/86 pada tanggal 26 Februari 1986. Kemudian tanggal 28 Desember 1987 Sutiyah L.S menjual objek sengketa kepada Siti Marlainy Gumalasari dan H.R.M. Bambang Perwodibroto secara oper kredit dengan cara jual beli di bawah tangan dengan diterbitkannya Berita Acara Serah Terima dan Bangunan Jl. Arjuna II Tipe D.21 No. 24 Perumnas Mapagan Desa Lerep Kecamatan Ungaran.

Majelis Hakim menimbang pada alat bukti P-12 yaitu Asli dan fotocopi Berita Acara Serah Terima tanah dan bangunan objek sengketa yang dilakukan antara Sutiyah L.S. dan Siti Marlainy Gumalasari serta H.R.M. Perwodibroto yang telah ditanda tangani para pihak dengan tanggal 28 Desember 1987. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa syarat sah jual beli adalah terdapat kesepakatan antar pihak tentang harga dan barang. Sehingga alat bukti tersebut menjelaskan bahwa telah terjadi penyerahan tanah dan bangunan objek sengketa Jl. Arjuna II Type D.21 No. 24 Perumnas Mapagan Desa Lerep Kecamatan Ungaran serta penyerahan tanggung jawab pelunasan angsuran dari Sutiyah L.S sebagai penjual kepada Siti Marlainy Gumalasari sebagai pembeli.

Menanggapi pertimbangan hakim tersebut, menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat. Sehingga dalam melakukan jual beli tanah haruslah memenuhi asas-asas yang terdapat dalam hukum adat. Perbuatan hukum dalam rangka pemindahan hak yang menganut sistem jual beli menurut hukum adat mempunyai asas:

- a. Tunai: Penyerahan hak terjadi bersamaan dengan pembayaran harga yang ditentukan secara serentak dengan kontan maupun dibayar sebagian. Dalam hal pembeli belum membayar kekurangannya, penjual tidak bisa menuntut atas dasar terjadinya jual beli karena perbuatan hukumnya telah dianggap sah, tetapi dapat dengan dasar hukum hutang piutang.<sup>4</sup>
- b. Riil: Jual beli yang dilakukan harus diikuti perbuatan yang nyata.
- c. Terang: Kegiatan jual beli ini harus dilakukan dihadapan umum tidak dilakukan secara sembunyi.

Sehingga apabila penulis menganalisis mengenai asas jual beli tersebut terhadap kasus perdata ini, penulis menyimpulkan telah terpenuhi asas tunai akan

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 189.



jual beli ini dengan alat bukti berupa Berita Acara Serah Terima dan Bangunan Jl. Arjuna II Tipe D.21 No. 24 Perumnas Mapagan Desa Lerep Kecamatan Ungaran tertanggal 28 Desember 1987 dan Surat Pernyataan Siti Marlainy Gumalasari tertanggal 22 Desember 1994 bahwa objek sengketa didapat dengan membeli dari Sutiyah L.S.

Tunai adalah bentuk pembayaran yang terjadi ketika telah terdapat uang untuk membayar harga tanah atas kesepakatan para pihak. Tunai merupakan tanda terjadinya peralihan hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli dari penjual kepada pembeli, tunai dapat berarti pembayaran seluruhnya atau dibayar sebagian sehingga ketika telah terjadi penandatanganan tentang jual beli apabila masih terdapat sisa yang masih belum dibayar maka akan dianggap sebagai utang piutang. Dalam rangka pemindahan hak yang diakibatkan proses jual beli, perpindahan hak terjadi ketika penyerahan tersebut dilakukan maka terjadi pula peralihan kepada pembeli.<sup>5</sup> Alat bukti tersebut menunjukkan telah terjadi kesepakatan dan pembayaran mengenai harga dan barang sehingga beralih pula kepemilikan hak atas tanah kepada Siti Marlainy Gumalasari ketika pembayaran telah dilakukan.

Sedangkan untuk asas riil dalam kasus ini juga telah terpenuhi dimana telah terjadi perbuatan yang nyata yang dilakukan para pihak. Pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara menjelaskan bahwa jual beli adalah persetujuan dengan pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan kepemilikannya dan pihak lainnya haruslah membayar harga berdasarkan kesepakatan sehingga timbulah kewajiban masing-masing pihak. Pada kasus ini masing-masing pihak juga telah memenuhi kewajibannya berupa penyerahan dan pembayaran objek sengketa dengan alat bukti Surat Pernyataan dari Siti Marlainy Gumalasari tertanggal 22 Desember 1994 yang menjelaskan bahwa telah terjadi pembayaran dan penyerahan terhadap objek sengketa.

Dalam jual beli menurut hukum adat yang dilakukan tanpa akta otentik hanya diperlukan kesepakatan untuk terjadinya peralihan hak, karena pada dasarnya dalam hukum adat pemenuhan syarat formil dalam jual beli tidaklah menentukan keabsahan jual beli tersebut. Akan tetapi apabila dalam proses jual beli tersebut hanya dilakukan dengan dasar kesepakatan antar pihak dan para saksi, sehingga belum menunjukkan terpenuhinya asas terang dikarenakan tidak dilakukan dihadapan kepala desa sehingga masih secara sembunyi.

## **2. Pertimbangan Hukum Dari Hakim Memutus Menyatakan Sah Jual Beli Dibawah Tangan Antara Siti Marlainy Gumalasari Dengan Lenny Tjondro**

Pada Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN. Unr Pihak Majelis hakim telah memberi pertimbangan terkait pengabulan permohonan pihak Lenny Tjondro dalam kasus jual beli yang dilakukan oleh Lenny Tjondro (Pembeli) dengan Siti Marlainy Gumalasari (Penjual) yang dilakukan melalui oper kredit dengan jual beli secara di bawah tangan tertanggal pada 28 Desember 1994 Atas sebidang rumah Perumnas Type D.21 yang terletak di Jalan Arjuna Nomor 24 Perum Mapagan,

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Simposium Undang-Undang Pokok Agraria Dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini*, (Jakarta: Bina Cipta, 1997), hlm. 167.

Desa Lerep, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang. Dan menyatakan bahwa jual beli yang telah dilakukan adalah sah secara hukum serta Majelis hakim telah menyatakan bahwa rumah dan bangunan yang dijadikan sengketa tersebut merupakan milik Lenny Tjondro sehingga dapat ditindak lanjuti untuk dilakukan proses balik nama.

Majelis Hakim menyatakan syarat jual beli adalah terdapat kesepakatan antar pihak mengenai harga dan barang. Majelis Hakim menimbang berdasarkan Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Jl. Arjuna II Type D.21 No. 24 Perumnas Mapagan Desa Lerep Kecamatan Ungaran tertanggal 28 Desember 1994 yang dilakukan para pihak yang menjelaskan telah terjadi serah terima tanah dan bangunan antara Siti Marlainy Gumalasari dan H.R.M. Bambang Perwodibroto terhadap Lenny Tjondro dengan tanggung jawab pemakaian dan penyerahan sisa pelunasan angsuran, kemudian Lenny Tjondro sebagai pembeli telah menerima tanggung jawab tersebut dengan meninggalkan rumah tersebut serta melanjutkan kekurangan angsuran sesuai dengan perjanjian kredit. Sehingga dapat disimpulkan telah terjadi jual beli yang sah antara Siti Marlainy Gumalasari dan H.R.M. Bambang Perwodibroto sebagai penjual terhadap Lenny Tjondro sebagai pembeli.

Peralihan hak atas tanah akibat proses jual haruslah memenuhi syarat yang telah disebutkan dalam peraturan perundang-undangan, jika syarat tersebut telah dipenuhi maka berakibat sahnya jual beli tanah. Syarat jual beli tanah adalah sebagai berikut:<sup>6</sup>

1) Syarat Materiil

Syarat ini berisikan pada subjek beserta objek hak yang akan dilakukan proses jual beli. Pemegang hak atas tanah wajib mempunyai hak dan berwenang untuk melakukan jual beli dalam rangka peralihan hak tersebut, sedangkan untuk pembeli haruslah dapat memenuhi syarat jual beli tersebut.

2) Syarat Formil

Syarat ini pada jual beli peralihan hak meliputi formalitas dan keabsahan jual beli tersebut. Hal itu dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang untuk membuat akta tersebut yaitu pejabat pembuat akta tanah.

Syarat materiil jual beli adalah hal-hal yang mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak yaitu penjual untuk melakukan penyerahan tanah dan pembeli melakukan pembayaran tanah sesuai harga yang telah disepakati, maka dapat dikatakan berpindahlah hak atas tanah tersebut kepada pembeli.<sup>7</sup> Menurut penulis jual beli yang dilakukan tersebut telah memenuhi syarat materiil, hal tersebut dibuktikan dengan adanya Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan tertanggal 28 Desember 1994 yang menjelaskan telah terjadi serah terima tanah dan bangunan antara Siti Marlainy Gumalasari dan H.R.M. Bambang Perwodibroto sebagai penjual terhadap Lenny Tjondro sebagai pembeli dengan segala tanggung jawab dan penyerahan sisa pelunasan angsuran dan Lenny Tjondro sebagai pembeli telah menerima tanggung jawab tersebut dan melanjutkan kekurangan angsuran

---

<sup>6</sup> Amelia Ratna, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Tanpa Izin (Studi Kasus Putusan PN Semarang No.157.Pdt.G/2012/PN.SMG)" *Diponegoro Law Journal*, 2013, (Semarang: Universitas Diponegoro), hlm. 33.

<sup>7</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 2

serta telah menempati rumah tersebut sampai sekarang. Sehingga dapat disimpulkan telah terdapat penjual dan pembeli untuk dilakukannya proses jual beli yang sah antara Siti Marlainy Gumalasari dan H.R.M. Bambang Perwodibroto sebagai penjual terhadap Lenny Tjondro sebagai pembeli serta adanya kesepakatan mengenai objek dan harga yang diperjualbelikan. Sehingga apabila syarat materiil telah dipenuhi maka selanjutnya dapat dilakukan pemenuhan syarat formilnya.

Dalam syarat formil jual beli rumah dan bangunan dijelaskan bahwa untuk melakukan jual beli haruslah dilakukan dihadapan PPAT. Untuk syarat formil haruslah terpenuhi seperti kelengkapan surat-surat yang menjadi alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Syarat Formil untuk dilakukan jual beli telah diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana pendaftaran tanah harus terdapat bukti akta seorang PPAT. Hal tersebut berarti jika terjadi jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT maka jual beli tersebut tidak dapat dikatakan sah.<sup>8</sup>

Jual beli tanah yang dilakukan melalui di bawah tangan dimana tidak terdapat akta PPAT tentu tidak memenuhi syarat formil jual beli. Akan tetapi menurut Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, peralihan hak dapat terjadi tanpa akta PPAT selama menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan. Sehingga analisis penulis dalam hal ini, jual beli tersebut adalah sah mengingat sesuai dengan Pasal 5 UUPA yang menjelaskan bahwa jual beli tanah yang berdasarkan hukum adat tidak harus terdapat akta PPAT, cukup dengan terdapat kesepakatan dan biaya yang telah dibayar walaupun sebagian. Sedangkan dalam persidangan ini penggugat telah mengajukan berbagai alat bukti dan saksi yang cukup membuktikan bahwa Lenny Tjondro disini merupakan pembeli yang beritikad baik dan telah memenuhi kewajibannya sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum.

### **3. Pertimbangan Hukum Dari Hakim Memutus Lenny Tjondro Sebagai Pemilik Sah Perumnas Type D.21 Yang Terletak di Jalan Arjuna Nomor 24 Perum Mapagan, Desa Lerep, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang**

Putusan hakim menetapkan menurut hukum Lenny Tjondro adalah sebagai pemilik yang sah atas rumah objek sengketa yang terletak di Perumnas Type D.21 yang terletak di Jalan Arjuna No. 24 Perum Mapagan Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Rumah Ibu Damang;
- Sebelah Barat : Jalan Perumahan
- Sebelah Selatan : Rumah Pak Tolit dan Nursalim
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan.

Sebagaimana alat bukti Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan tertanggal 28 Desember 1994 yang telah ditanda tangani oleh Lenny Tjondro dan

---

<sup>8</sup> Prancisca Romana Dwi Hastusi, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Surakarta)", *Vol. II No. 2, Jurnal Repertorium, Desember 2015*, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret), hlm. 45.

Siri Marlainy Gumalasari yang dibeli dengan cara di bawah tangan dan sampai saat ini belum diproses di PPAT. Serta Sutiyah L.S yang juga belum memberikan kuasa untuk membalik nama sertipikat objek sengeketa atas nama Lenny Tjondro.

Berdasarkan alat bukti tersebut yang pada intinya terjadi penyerahan hak atas tanah oleh Siti Marlainy Gumalasari dan H.R.M. Perwodibroto terhadap tanah dan bangunan di Jalan Arjuna Nomor 24 Perum Mapagan, Desa Lerep, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang dan juga penyerahan tanggung jawab penggunaan tanah dan bangunan serta sisa pelunasan kepada Lenny Tjondro.

Lenny Tjondro menerima penyerahan tersebut dan menerima tanggung jawab penggunaan tanah dan bangunan serta sisa pelunasan angsuran berdasarkan masa perjanjian kontraknya. Sehingga akibat jual beli tersebut Lenny Tjondro menggunakan rumah itu sampai sekarang, dengan ini telah terbukti bahwa jual beli tersebut merupakan jual beli mengenai benda dan terdapat kesepakatan antar pihak pada sebidang tanah dengan bangunan KPR BTN Type D.21 yang terletak di Jalan Arjuna Nomor 24 Perum Mapagan, Desa Lerep, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang.

Jual beli dalam KUHPerduta Pasal 1457 dijelaskan adalah suatu perjanjian atau persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli adalah bentuk hubungan timbal balik dengan pihak yang satu berjanji memberikan hak milik atas suatu benda, dan pihak pembeli berjanji untuk membayar harga atas jumlah imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perjanjian hukum perdata menganut asas konsesualisme yaitu untuk mewujudkan perjanjian cukup dengan kesepakatan antar pihak dan dengan itu terciptalah suatu kewajiban antar pihak yang harus dipenuhi. Jual beli dalam KUHPerduta menggunakan dasar hukum berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta yaitu:

- 1) Syarat Subyektif
  - a) Terdapat kesepakatan antar pihak
  - b) Kebebasan dalam berkontrak
- 2) Syarat Obyektif
  - a) Objek tertentu
  - b) Oleh sebab yang halal

Pada Pasal 1320 KUHPerduta dijelaskan bahwa sahnya suatu perjanjian didasarkan pada kesepakatan para pihak, yang berarti tidak harus diadakan secara formal tapi cukup terdapat adanya kesepakatan antar pihak. Kesepakatan tersebut dapat berupa lisan atau dapat dituliskan dalam suatu akta, akan tetapi terdapat perjanjian yang harus dibuat secara tertulis dengan tujuan untuk alat bukti yang sah tentang objek yang sedang diperjanjikan.<sup>9</sup>

Penulis uraikan analisis bagaimana perjanjian jual beli yang oleh Siti Marlainy Gumalasari dengan Lenny Tjondro menggunakan Pasal 1320 KUHPerduta yaitu pada Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/ PN. Unr. Lenny Tjondro dan Siti Marlainy Gumalasari merupakan orang yang telah dewasa serta terdapat

---

<sup>9</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 228.



kesepakatan antar pihak dan dalam membuat surat jual beli tentu dilaksanakan asas kebebasan berkontrak, yang mana pihak yang membuat perjanjian tidak ada satupun yang mendapat paksaan dari pihak lain. Dari kasus posisi tersebut dapat disimpulkan tidak terdapat paksaan dari berbagai pihak dan para pihak melakukan jual beli juga telah menerapkan asas kebebasan berkontrak sehingga syarat subjektif berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota telah terpenuhi.

Adapun syarat obyektif mengenai adanya objek yang diperjual belikan juga telah terpenuhi, dimana terdapat rumah Perumnas Type D.21 yang terletak di Jalan Arjuna Nomor 24 Perum Mapagan, Desa Lerep, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang yang dijadikan objek jual beli. Akan tetapi dalam kasus ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dilakukan belum sepenuhnya memenuhi syarat perjanjian jual beli dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu jual beli ini tidak dilakukan oleh sebab yang halal karena yang menjadi objek jual beli berasal dari kredit pemilikan rumah (KPR), yang mana Siti Marlainy Gumalasari sebetulnya belum merupakan pemilik yang sah dari objek ini. Dikarenakan dalam oper kredit sebetulnya haruslah mendapat persetujuan dari pihak kreditur atau pemegang hak tanggungan, akan tetapi jual beli yang dilakukan dalam kasus perdata ini dilakukan secara di bawah tangan serta dalam hukum perdata peralihan hak atas tanah terjadi saat dilakukan penyerahan secara *Yuridis Levering*.

KPR BTN sendiri apabila angsuran belum lunas maka juga tidak akan diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya. Oleh karena itu Siti Marlainy Gumalasari sebenarnya tidak diperbolehkan untuk menjual rumahnya karena belum diterbitkan sertipikat atas namanya. Sehingga mengakibatkan objek dalam jual beli ini tidak dapat dikatakan suatu sebab yang halal sehingga syarat objektif yaitu karena suatu sebab yang halal dibuatnya suatu perjanjian tidak dapat dipenuhi. Akan tetapi menurut penulis sesuai dengan Pasal 37 ayat (2) selama kadar kebenaran jual beli tersebut dinyatakan oleh kepala kantor pertanahan cukup, maka dapat dilanjutkan untuk pendaftaran peralihan hak. Karena itu Siti Marlainy Gumalasari dapat dikatakan sebagai pemilik rumah objek sengketa yang sah.

Majelis Hakim dengan melihat pertimbangan-pertimbangan dan keberhasilan penggugat membuktikan dalilnya sebagaimana dibuktikan dengan alat bukti surat dengan diberi tanda P-1 sampai P-22 serta dengan alat bukti dua orang saksi, maka gugatan yang diajukan oleh penggugat dikabulkan seluruhnya oleh Majelis Hakim. Sehingga dapat ditetapkan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Arjuna No.24 Perum Mapagan, Desa Lerep, Kec. Ungaran Barat, Kab. Semarang merupakan milik Lenny Tjondro dengan memiliki kekuatan hukum yang sah dan menyatakan bahwa tergugat harus patuh dan taat terhadap putusan serta membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini. Hal tersebut sesuai dengan prinsip Pasal 181 ayat (1) HIR, hakim harus melimpahkan keharusan biaya perkara kepada pihak yang kalah mutlak.

**B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Kasus Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Unr di Ungaran**

**1. Pengadilan Negeri Sebagai Lembaga Yang Berwenang Untuk Memberi Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Kasus Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Unr**

Secara umum perlindungan hukum mengenai sengketa tanah dapat dibagi kedalam dua jenis yaitu:<sup>10</sup>

a. Perlindungan hukum secara preventif

Perlindungan hukum ini mengatur tentang pemberian perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah guna melaksanakan itikad baik, sehingga orang yang memiliki sertipikat akan menguasai secara nyata dengan tidak ada gugatan yang ditunjukkan kepadanya.

b. Perlindungan hukum secara refresif

Dalam perlindungan hukum refresif bertujuan untuk penyelesaian apabila sengketa telah terjadi, perlindungan ini sering terjadi di pengadilan guna memberi sanksi kepada pelaku yang melanggar ketentuan untuk mengembalikan hukum pada mulanya.

Dalam rangka menyelesaikan sengketa tanah selama ini adalah melalui lembaga peradilan umum, karena pada umumnya setiap permasalahan mengenai tanah dibawa oleh masyarakat menuju ke peradilan umum untuk mendapatkan keadilan. Peradilan umum merupakan salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi masyarakat pada umumnya.

Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan dipengadilan umum dikarenakan dalam Buku II KUHPerdara, tanah telah diatur dalam hukum material yang dipergunakan untuk mempertahankan hukum formal dalam hukum acara yang diatur dalam HIR/RBg. Meskipun buku kedua telah dihapus setelah diberlakukannya UUPA, akan tetapi sampai saat ini belum terdapat hukum acara yang berfungsi untuk mempertahankan UUPA, sehingga HIR/RBg masih dipakai hingga saat ini.

Perlindungan hukum dalam kasus perdata Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Unr hanya dapat ditempuh melalui permohonan gugatan pada Pengadilan Negeri, pengajuan tersebut adalah untuk memberi kepastian hukum kepada Lenny Tjondro mengenai keabsahan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan.

Apabila dianalisis berdasarkan kasus perdata Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Unr, maka dalam hal ini sudahlah terpenuhi perlindungan hukum bagi pembeli rumah dan bangunan tersebut yaitu Lenny Tjondoro. Pembeli dilindungi secara preventif yaitu karena pembeli telah memenuhi asas itikad baik dalam proses jual beli tersebut, hal ini dapat dilihat dari bukti-bukti yang telah dijelaskan sebelumnya. Sedangkan untuk perlindungan hukum secara represif juga telah terpenuhi dalam kasus ini, Lenny Tjondro menggunakan haknya untuk mengajukan gugatan ke pengadilan negeri yang mana merupakan lembaga yang berwenang secara hukum sebagai salah satu lembaga yang dapat memberikan keadilan untuk sengketa kepemilikan tanah sehingga perlindungan hukum kasus tersebut dapat diwujudkan.

---

<sup>10</sup> Socha Teefortin Indera Sakti, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan", *Jurnal Privat Law*, Vol. VIII No. 1, Januari 2020, (Solo: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret), hlm. 148.

## 2. Penerapan Itikad baik Bagi Pembeli Dalam Kasus Putusan Pengadilan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Unr

Pembeli yang mempunyai itikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak bisa dianggap begitu saja mengetahui adanya cacat atau cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang telah dibelinya. Sehingga pembeli beritikad baik dapat dirumuskan sebagai pembeli yang jujur. Itikad baik dapat dikategorikan menjadi dua yaitu;

- a. Itikad baik subyektif: itikad ini dapat diartikan sebagai kejujuran dari pembeli yang tidak tahu tentang adanya cacat dalam proses peralihan hak atas tanah;
- b. Itikad baik obyektif: itikad ini dinilai sebagai kepatutan yang mana tindakan pembeli haruslah sesuai dengan pandangan suatu masyarakat.

Itikad baik sendiri dapat dilihat dalam dua jenis yaitu waktu mulai berlakunya hubungan hukum dan pada pelaksanaan pemenuhan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum.<sup>11</sup> Asas itikad baik merupakan pelaksanaan pada kepatuhan untuk mewujudkan ketertiban umum yang terletak dan dilaksanakan oleh pihak yang bersangkutan.

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dijelaskan bahwa perjanjian wajib didasarkan oleh itikad baik. Dimana dalam pelaksanaan perjanjian haruslah memperhatikan norma ataupun kesusilaan yang ada, sehingga pelaksanaan perjanjian haruslah berdasarkan kenyataan yang benar. Pelaksanaan perjanjian merupakan perbuatan yang merealisasikan pemenuhan hak dan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak untuk mewujudkan tujuan yang ingin dicapai.

Perlindungan Hukum merupakan sesuatu yang penting untuk diberikan kepada pihak-pihak dalam melakukan perbuatan hukum, sehingga kepastian hukum akan tercapai. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang lahir pada 9 Desember 2016 dijadikan oleh para hakim sebagai dasar pertimbangan untuk menilai adanya pembeli itikad baik dalam jual beli tanah dalam rangka pemindahan hak. Berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 syarat pembeli beritikad baik yaitu:

- a. Jual beli yang dilakukan menggunakan prosedur yang sah sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu;
  - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum
  - 2) Pembelian tanah dihadapan PPAT
  - 3) Pembelian tanah milik adat atau yang belum terdaftar dengan dilakukan secara tunai dan terang dihadap kepala desa setempat
- b. Menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan jual beli tanah, antara lain;
  - 1) Penjual merupakan orang yang berhak memiliki hak atas tanah
  - 2) Tanah yang dijual tidak dalam status disita
  - 3) Tanah yang dijual tidak sedang dibebankan hak tanggungan
  - 4) Tanah yang bersertipikat.

Meskipun dalam kasus perdata No.27/Pdt.G/2017/PN.Unr tidak memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat suatu sebab yang halal, karena objek sengeketa sedang dibebani hak tanggungan dan tidak melakukan jual beli dihadap PPAT. Akan tetapi Majelis Hakim bertindak

---

<sup>11</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perdata*, (Bandung: Sumur, 1983), hlm. 56.



lain dengan menyatakan jual beli yang dilakukan adalah sah. Jika dilihat dari kasus ini terdapat itikad baik dari pembeli yaitu Lenny Tjondro yang telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan kontrak perjanjian yaitu berupa pembayaran angsuran sampai lunas ke pihak Bank BTN Ungaran. Majelis Hakim disini juga berpendapat bahwa jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan dengan itikad baik dari pembeli dimana pembeli harus dilindungi oleh Undang-Undang.

Menurut penulis Lenny Tjondro disini dapat diartikan sebagai pembeli yang jujur sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara karena tidak mengetahui kecacatan peralihan hak atas tanah bahwa penjual akan hilang begitu saja. Lenny Tjondro telah memenuhi segala kewajibannya sesuai norma dan kesusilaan yang ada berdasarkan kenyataan yang benar pada kesepakatan jual beli dengan pemilik sebelumnya untuk mewujudkan tujuan yang ingin dicapai.

#### IV. SIMPULAN

Pertimbangan Hukum dari Hakim dalam memutus Kasus Perdata Nomor 27/Pdt.G/2017/PN. Unr adalah bahwa jual beli antara Lenny Tjondro dengan Siti Marlainy Gumalasari dan H.R.M. Bambang Perwodibroto dinyatakan sah, karena sudah adanya penyerahan segala tanggung jawab dan penyerahan sisa pelunasan angsuran terhadap Lenny Tjondro sebagai pembeli serta Lenny Tjondro telah menerima tanggung jawab tersebut dan melanjutkan kekurangan angsuran sampai lunas serta telah menempati rumah tersebut sampai sekarang. Hal tersebut sesuai dengan asas jual beli hukum adat yang dianut oleh UUPA dan meskipun tidak dilakukan dihadapan PPAT akan tetapi menurut Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 peralihan hak dapat terjadi tanpa akta PPAT selama menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup. Sehingga jual beli tersebut harus dinyatakan sah dan dilindungi secara hukum.

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam Kasus Perdata Nomor 27/Pdt.G/2017/PN. Unr telah terpenuhi, pembeli dilindungi secara preventif dan refresif, karena pembeli telah memenuhi kewajiban-kewajiban dengan pembayaran angsuran sampai lunas ke Bank BTN Semarang dalam proses jual beli tersebut. Meskipun jual beli dilakukan secara dibawah tangan, namun dilakukannya dengan itikad baik, maka pihak pembeli harus dilindungi. Majelis Hakim disini juga berpendapat bahwa jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan dengan itikad baik dimana pembeli harus dilindungi oleh Undang-Undang.

#### DAFTAR PUSTAKA

Boedi Harsono, Simposium Undang-Undang Pokok Agraria Dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini, Bina Cipta, Jakarta,1997.

Effendi Perangin, Praktik Jual Beli Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.

Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012.

Ikatan Bankir Indonesia, Mengelola Bank Komersial, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2017.



- R. Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1983.
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Amelia Ratna, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Tanpa Izin (Studi Kasus Putusan PN Semarang No.157.Pdt.G/2012/PN.SMG)*, *Diponegoro Law Journal*, 2013.
- I Gede Tor Kaesar Nero, Siti Hamidah Amir dan I Gusti Ayu Puspawati, *Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN cabang Singaraja Bali*, *Jurnal Hukum*, 2014.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Prancisca Romana Dwi Hastusi, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Surakarta)*, *Jurnal Repertorium*, 2015.
- Socha Tcefortin Indera Sakti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan*, *Jurnal Privat Law*, 2020.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria