

**ANALISIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA DIBAWAH TANGAN
TERHADAP OBJEK TANAH YANG MASIH SEBAGAI JAMINAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 1142
K/Pdt/2014**

**ANALYSIS OF TRANSFER OF LAND RIGHTS BELOW HANDS ON A
GROUND OBJECT THAT IS STILL AS HOME OWNERSHIP CREDIT
GUARANTEE (KPR) DECISION STUDY SUPREME COURT NO. 1142
K/Pdt/2014**

Agung Saleh Ritonga, M. Yamin Lubis, Hasim Purba, Suprayitno
Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum,

Universitas Sumatera Utara
agungsalehrtg75@gmail.com*

ABSTRAK

Kebutuhan masyarakat dalam rangka memenuhi akan perumahan, dibutuhkan peranan lembaga keuangan khususnya perbankan dalam menyediakan dana untuk usaha pembangunan perumahan, salah satunya melalui Kredit Kepemilikan Rumah(KPR). Pengertian KPR menurut Undang-Undang No. 10 tentang Perbankan tahun 1998, adalah kredit jangka panjang yang disalurkan oleh perbankan kepada debiturnya untuk membangun atau memiliki rumah baru atau bekas di atas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri. Pemindahan hak atas tanah objek KPR jika dilakukan melalui jual beli di bawah tangan antara debitur bank dengan pembeli atau pihak ketiga akan menimbulkan permasalahan baru bagi pembeli tanah KPR atau pihak ketiga selaku penerima pengalihan kredit baik dari segi kepastian hukum maupun dari segi kepemilikan atas tanah KPR. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif yang bersifat deskriptif analitis. Sumber data menggunakan sumber data sekunder dengan menggunakan bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dengan penggunaan teknik pengumpulan data sekunder dan alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumen. Hasil penelitian menunjukkan legalitas jual beli tanah dibawah tangan terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) adalah sah mengikat penjual dan pembeli sepanjang memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUH Perdata, namun tidak dapat dicatatkan atau balik nama sertifikatnya. Akibat hukum terhadap pembeli tanah dibawah tangan yang membeli objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit KPR adalah pembeli tersebut tidak dilindungi oleh ketentuan hukum Pasal 531 KUH Perdata dan tidak dilindungi oleh ketentuan hukum agraria nasional yakni Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan turunan aturan pelaksananya. Jual beli tanah dibawah tangan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1142 K/Pdt/2014, Majelis hakim menyatakan tidak sah jual beli tanah di bawah tangan antara penjual dan pembeli terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan KPR sebab dari fakta – fakta persidangan, objek sengketa masih atas nama penjual tanah atau debitur lama KPR sedangkan pembeli tanah tidak dapat membuktikan objek sengketa sudah dibalik nama ke atas nama pembeli sehingga majelis hakim tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang membeli tanah agunan KPR di bawah tangan.

Keywords : Peralihan Hak Atas Tanah, Dibawah Tangan, Jaminan, Kredit.

Abstract

In order to meet the needs of the community for housing, the role of financial institutions, especially banks, is needed in providing funds for housing development efforts, one of which is through Home Ownership Credit (KPR). Definition of KPR according to Law no. 10 concerning Banking of 1998, is a long-term credit distributed by banks to their debtors to build or own a new or used house on land with the guarantee of a certificate of ownership of the house and land itself. If the transfer of land rights over the mortgage object is carried out through private sale and purchase between the bank debtor and the buyer or third party, it will create new problems for the buyer of the mortgage land or the third party as the recipient of the credit transfer, both in terms of legal certainty and in terms of ownership of the mortgage land. This research method uses a Normative Juridical research type which is descriptive analytical in nature. The data source uses secondary data sources using legal materials, namely primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials using secondary data collection techniques and the data collection tool in this research is document study. The results of the research show that the legality of buying and selling land under the hands of land objects that are still used as collateral for home ownership credit (KPR) is legally binding on the seller and buyer as long as they fulfill the terms and conditions of a valid agreement in Article 1320 of the Civil Code, but cannot be recorded or changed the name of the certificate. The legal consequences for private land buyers who buy land objects that are still used as collateral for KPR credit are that these buyers are not protected by the legal provisions of Article 531 of the Civil Code and are not protected by the provisions of national agrarian law, namely Law No. 5 of 1960 concerning Principles Agrarian and derivative implementing regulations. In the Supreme Court Decision Number 1142 K/Pdt/2014, the panel of judges stated that the sale and purchase of land under the hands of the seller and the buyer was invalid for the land object which was still used as mortgage collateral because from the facts of the trial, the object of the dispute was still in the name of the land seller or the old KPR debtor while the land buyer cannot prove that the object of the dispute has been transferred to the name of the buyer so that the panel of judges does not provide legal protection to land buyers who buy land as collateral for the KPR privately.

Keywords: Transfer of Land Rights, Under Hand, Guarantee, Credit.

Pendahuluan

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Dalam hal ini, Pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan. Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan, maka dibutuhkan peranan lembaga keuangan khususnya perbankan dalam menyediakan dana untuk usaha pembangunan perumahan, salah satunya melalui Kredit Kepemilikan Rumah atau sering disebut dengan "KPR". Pengertian KPR menurut Undang-Undang No. 10 tentang Perbankan tahun 1998, KPR adalah kredit jangka panjang yang disalurkan oleh perbankan kepada debiturnya untuk membangun atau memiliki rumah baru atau bekas di atas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri. Secara harfiah KPR adalah jenis kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau hunian lainnya serta beragam kebutuhan konsumtif lain dengan menggunakan rumah yang hendak dibeli sebagai jaminan. Jaminan tersebut sebagai bentuk kesepakatan antara pihak peminjam dan pemberi pinjaman, jika si peminjam tidak dapat melunasi pinjaman, maka bank bisa menyita jaminan sesuai kesepakatan.

Pemindahan hak atas tanah objek KPR ini dilakukan melalui jual beli di bawah tangan antara debitur bank dengan pembeli atau pihak ketiga. Hal ini menimbulkan permasalahan baru bagi pembeli tanah KPR atau pihak ketiga selaku penerima pengalihan kredit baik dari segi kepastian hukum maupun dari segi kepemilikan atas tanah KPR. Pembeli tanah KPR dibawah tangan selaku pihak yang akan meneruskan kredit KPR debitur awal bank tidak mempunyai

kewenangan apapun dengan pihak bank selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi karena sertifikat ataupun perjanjian kredit tersebut masih tetap atas nama penjual tanah/rumah KPR atau debitur awal bank.

Dalam Putusan Mahkamah Agung No.1142K/Pdt/2014 terdapat terdapat sengketa yang terjadi dikarenakan adanya jual beli dibawah tangan atas tanah yang masih sebagai jaminan kredit KPR. Dalam sengketa ini, Para Penggugat adalah Suriani dkk yang merupakan ahli waris dari alm. Abdul Muis (suami dan orang tua laki-laki) Para Penggugat yang semasa hidupnya memiliki bangunan rumah pada Perumahan Bumi Pallangga Mas dan/atau dikenal BTN Bumi Pallangga Mas Type/Blok Nomor 54/135/B6/2 (objek sengketa) sedangkan Tergugat masih merupakan kerabat Penggugat yang bertempat tinggal dan menguasai objek sengketa tersebut.

Menurut dalil-dalil gugatan Penggugat, objek rumah tersebut, Penggugat dan Alm. suaminya membeli melalui PT. Bukit Sejahtera atau Developer dan Real Estate Jalan Raya Pallangga Km. 2 Poros Gowa-Takalar pada tanggal 26 Juli 2005 dimana Penggugat telah menguasai dan memiliki rumah tersebut dengan cara menyicil sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00426/2007 tanggal 18-04-2007 seluas 135 m² (meter persegi). Dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat merasa dirugikan karena Tergugat bertempat tinggal, menguasai dan menyewakan rumah objek sengketa secara sepahak. Selain itu, Penggugat merasa dirugikan karena Tergugat juga turut menguasai kendaraan/mobil yang menurut Penggugat merupakan milik Penggugat dan alm suami Penggugat.

Dalil-dalil jawabannya, menurut Tergugat, Tergugatlah yang memberikan panjar sebagai uang muka sebesar Rp. 5.000.000,00 kemudian setelah memberikan *fee* sebagai tanda komitmen terhadap pihak pengembang perumahan tersebut atau developer BTN. Bumi Pallangga Mas tersebut dan Tergugat berjanji akan menyelesaikan pembayaran rumah tersebut dalam kurun waktu satu bulan. Menurut Penggugat, ketika akan melunaskan Penggugat I dan Alm suaminya merayu serta membujuk dengan cara melalui kakek, nenek, ibu Tergugat dan tante Tergugat agar supaya Tergugat memberikan pembayaran pelunasan sebesar Rp.129.000.000,00 dibayarkan melalui Penggugat I dan alm.suaminya. Tergugat sudah meminta untuk diberikan Sertifikat rumah tersebut mengingat Tergugat sudah melunasinya namun pada saat itu Alm suami Penggugat I, memberikan jawaban bahwa rumah tersebut masih dalam masa tenor atau cicilan dan berhubung Penggugat I masih dalam suasana berduka cita karena suaminya meninggal dunia sehingga Tergugat memaklumi serta mengurungkan niatnya untuk meminta sertifikat tersebut atau mempertanyakan. Berdasarkan dari kasus tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa masyarakat masih banyak yang lupa atau bahkan tidak tahu, bahwa dalam jual beli tanah dibawah tangan tidak hanya melibatkan pemilik rumah saja (debitur pertama), tetapi juga dapat melibatkan kreditur apabila tanah yang dibeli masih sebagai jaminan KPR dan harus dilangsungkan dihadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang membuat akta jual beli.

Kasus tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa masyarakat masih banyak yang lupa atau bahkan tidak tahu, bahwa dalam jual beli tanah dibawah tangan tidak hanya melibatkan pemilik rumah saja (debitur pertama), tetapi juga dapat melibatkan kreditur apabila tanah yang dibeli masih sebagai jaminan KPR dan harus dilangsungkan dihadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang membuat akta jual beli. Berdasarkan uraian tersebut, perlu dilakukan pengkajian lebih lanjut mengenai jual beli tanah dibawah tangan terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit pemilikan rumah (KPR). Hal ini penting karena masih ditemukan praktik yang demikian di masyarakat sehingga pihak – pihak yang berkepentingan terutama pembeli dan bank dapat terhindar dari kerugian yang disebabkan praktik – praktik tersebut.

Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan kerangka sistematis yang digunakan untuk mengeksplorasi, menganalisis, serta menguji kebenaran suatu permasalahan. Dalam penelitian hukum, terdapat beberapa metode yang digunakan untuk menyusun tesis atau karya ilmiah, salah satunya adalah metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan memanfaatkan bahan pustaka atau data sekunder, yang terfokus pada peraturan tertulis. Metode ini melibatkan kajian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum. Karakteristik penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dimana peneliti berusaha untuk mengklasifikasi dan menggambarkan gejala-gejala yang relevan terhadap permasalahan yang sedang diteliti. Dalam konteks hukum, metode ini berupaya untuk mengonseptualisasikan hukum sebagai aturan yang tertulis dalam perundang-undangan atau sebagai norma yang mengatur perilaku manusia.

Penelitian deskriptif analitis menyoroti peraturan perundang-undangan yang terkait dengan teori-teori hukum yang menjadi fokus penelitian, serta praktik pelaksanaan hukum dalam masyarakat terkait dengan objek penelitian. Tujuan utamanya adalah untuk menggambarkan dan menganalisis hukum yang berlaku, baik secara teoritis maupun praktis.

Metode penelitian ini penting dalam menyusun tesis karena memberikan landasan yang kuat untuk menggambarkan dan menganalisis kerangka hukum yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti, serta memberikan pemahaman mendalam mengenai implementasi hukum dalam konteks yang berbeda-beda. Penelitian hukum ini menggunakan sumber data sekunder yang terbagi menjadi tiga kategori utama: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, sebagaimana dijelaskan dalam teori penelitian hukum. Bahan Hukum Primer: Merupakan sumber data yang memiliki otoritas dan mengikat, termasuk: Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1142 K/Pdt/2014. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) Staatsblad 1847 Nomor 23; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”); Peraturan pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahan Hukum Sekunder: yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang resmi, seperti buku, kamus, jurnal, dan komentar atas putusan hakim. Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah buku-buku, jurnal, majalah dan internet yang berkaitan dengan analisis hukum mengenai peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan.

Bahan Hukum Tersier: berupa bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan lebih mendalam terhadap bahan-bahan primer dan sekunder tersebut. Bahan hukum tersier yang digunakan seperti kamus Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia.

Teknik pengumpulan data merupakan metode yang digunakan untuk mengumpulkan bahan nyata yang digunakan dalam penelitian. Teknik ini perlu langkah yang strategis dan sistematis guna mendapatkan data valid dan sesuai dengan kenyataan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi pustaka (*Library Research*) yaitu berupa data perundang-undangan, karya ilmiah, majalah, buku dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumen merupakan alat pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar, hasil karya, maupun

elektronik. Dokumen yang diperoleh kemudian dianalisis, dibandingkan dan dipadukan (sintesis) membentuk satu kajian yang sistematis, terpadu dan utuh

Teknik analisis data kualitatif adalah suatu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan memilih data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis yang selanjutnya dikaji dengan metode berfikir secara deduktif dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan (sekunder), kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Legalitas Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Terhadap Objek Tanah Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pihak penjual berjanji menyerahkan atau memindahkan hak milik atas barang yang ditawarkan, sedangkan pihak pembeli menjanjikan membayar harga yang telah disetujui. Menurut Subekti, jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam pihak yang satu (penjual), berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga barang yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³⁷ Pada kegiatan jual beli, yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan landasan hukum kegiatan jual beli, secara umum di dasarkan kepada Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang berbunyi: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan 3. Suatu hal tertentu 4. Suatu sebab yang halal. Dalam jual beli ada terdapat dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkoms*). Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.

Jual beli tanah di bawah tangan merupakan masalah yang sering menjadi sumber konflik di masyarakat. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan tertulis saja antara penjual dan pembeli, tanpa dilakukan dihadapan PPAT atau pejabat lain yang berwenang. Perbuatan jual beli tanah di bawah tangan tidak dihadapan PPAT bertentangan dengan UUPA dan PP No. 24 tahun 1997. Kepastian hukum terhadap jual beli tanah diperoleh setelah atas tunai dan terang dilaksanakan oleh pihak penjual dan pembeli.

Kedudukan Tanah Sebagai Jaminan Kredit Kepemilikan Rumah

Menurut Astuty dan Dewi sebagaimana yang dikutip Mahfuzotin Nikmal mengatakan, KPR merupakan bentuk kredit atau penyediaan dana untuk membeli rumah berdasarkan kesepakatan atau persetujuan antara bank penyelenggara KPR dan pihak peminjam (nasabah) dengan jangka waktu tertentu. Praktiknya, dalam melakukan perkreditan rumah nasabah atau pemohon KPR diharuskan memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank penyelenggara KPR. Salah satu syarat tersebut adalah dalam proses pengajuan KPR wajib dilakukan melalui perjanjian antara dua pihak, yaitu pihak pemohon dan pihak bank penyelenggara. Dalam pola kredit KPR tidak seluruh harga rumah dapat dibayar melalui KPR melainkan telah ditetapkan

besaran tertentu yang dapat dimintakan pembayaran melalui KPR yaitu maksimal 90% (sembilan puluh persen) artinya masyarakat pembeli perumahan harus menyediakan dana tunai minimal sebesar 10% (sepuluh persen) sebagai uang muka pembelian rumah yang dibayarkan kepada developer, sehingga dalam pembelian rumah melalui sistem KPR melalui 2 (dua) tahapan. Tahap pertama adalah perjanjian jual beli rumah antara pembeli dengan developer mengenai kewajiban melunaskan sejumlah uang muka yang telah ditentukan. Tahap kedua adalah perjanjian kredit antara pembeli dengan bank penyelenggara KPR dimana pembeli wajib membayar angsuran pokok dan bunga selama jangka waktu tertentu dan rumah tersebut menjadi jaminan bagi KPR tersebut.

Antara kedua proses transaksi atau perjanjian dalam pembelian rumah melalui KPR, terdapat suatu masa transisi yaitu sejak uang muka sudah dilunaskan dan proses penilaian persyaratan KPR hingga saat penandatanganan perjanjian KPR. Idealnya begitu uang muka lunas maka saat itu juga dilakukan berita acara serah terima rumah dari developer kepada pembeli dan kemudian diikuti dengan penandatanganan akta jual beli dari developer kepada pembeli bersamaan dengan penandatanganan perjanjian KPR antara pembeli dengan bank yang diikuti dengan penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atau surat kuasa membebankan hak Tanggungan (SKMHT) dimana rumah tersebut selanjutnya digunakan sebagai agunan bagi kredit KPR. Agunan atas pelunasan suatu utang adalah berupa jaminan atau agunan yang dianggap sebagai sesuatu yang sangat berharga sehingga jika diserahkan kepada kreditur, maka debitur akan semaksimal mungkin berusaha untuk mendapatkan kembali barang berharganya. Umumnya jaminan tersebut berupa kebendaan tidak bergerak atau tanah. Hal inilah yang dirasakan oleh kreditur dapat memberikan perasaan bertanggung jawab kepada debitur untuk melunasi hutangnya. Adanya jaminan tersebut memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa debitur tidak akan memperoleh kerugian setelah memberikan kredit atau hutang.

Legalitas Jual Beli Hak atas Tanah di Bawah Tangan yang Masih Terikat Sebagai Agunan Kredit Kepemilikan Rumah

Kata legalitas berasal dari kata dasar legal, yang didalam kamus besar bahasa Indonesia memiliki makna sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau hukum, “perusahaan yang ---lah yang mempunyai hak hidup di negara ini”. Sedangkan kata “legalitas” bermakna perihal (keadaan) sah, keabsahan. Jual beli rumah KPR secara over credit di bawah tangan di Indonesia, merupakan suatu fakta empiris yang sering terjadi di kehidupan masyarakat. Adanya tindakan menjual rumah KPR yang belum lunas merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan hukum bila dilakukan secara oper kredit di bawah tangan karena rumah yang dibeli melalui KPR merupakan objek yang dijaminkan atau diagunkan di Bank, hal ini dapat merugikan para pihak. Oper kredit di bawah tangan adalah transaksi antara penjual dan pembeli dengan kuitansi sebagai bukti transaksi jual beli yang telah dilakukan. Jual beli di bawah tangan tidak dibenarkan secara hukum dan tidak mengikat pihak ketiga Selain itu, jual beli yang dilakukan di bawah tangan juga tidak dapat digunakan bukti yang kuat dalam pertimbangan hakim untuk sahnya jual beli rumah KPR atas obyek sengketa.

Peralihan kepemilikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank melalui jual beli bukanlah hal yang dilarang asalkan dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak Bank. Terhadap jual beli rumah dan tanah yang dilakukan di bawah tangan tidak dapat dibuatkan aktanya oleh Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena proses tersebut dilakukan tanpa persetujuan Bank selaku kreditor dan tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga notaris tidak boleh membuatkan aktanya sebagai alat bukti telah terjadi pengalihan kepemilikan KPR tersebut, dengan bentuk akta apapun juga. Selain itu, jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang masih terikat sebagai agunan KPR oleh bank menyebabkan

sertipikat tanah telah dibebankan hak tanggungan karena hak tanggungan merupakan satu – satunya lembaga penjaminan atas tanah dan dalam pemberian kredit bank dilarang memberikan kredit tanpa jaminan sesuai dengan bunyi pasal 2 ayat 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

Kedudukan Pembeli Hak Atas Tanah Yang Membeli Objek Tanah Yang Masih Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Dalam perbuatan jual beli terdapat hubungan hukum yang saling bertimbali balik antara penjual dengan pembeli. Dalam ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut Subekti, berdasarkan penjelasan pasal-pasal mengenai jual beli di KUH Perdata dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbali balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik.

Dalam oper kredit KPR, pembeli tanah objek KPR merupakan orang perseorangan atau lembaga yang membeli rumah yang masih sebagai objek jaminan bagi perjanjian kredit KPR yang statusnya masih belum lunas sehingga menimbulkan pertanyaan bagaimanakah kedudukan pembeli hak atas tanah yang membeli objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) atau bagaimanakah keadaan sebenarnya atau status dari pembeli hak atas tanah yang membeli objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) dalam peraturan perundang-undangan?

Kedudukan pembeli hak atas tanah yang membeli objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) tidak dilindungi oleh aturan perundang-undangan yang khusus mengatur tentang jual beli tanah karena khusus terhadap jual beli hak atas tanah. Namun, dapat dapat dilindungi oleh aturan hukum mengenai jual beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam hal dilaksanakan dengan memenuhi kaidah-kaidah perjanjian yang sah (Pasal 1320 KUH Perdata) dan jual beli (Pasal 1457 dan 1458 KUH Perdata).

Jual Beli Terhadap Objek Tanah Yang Masih Sebagai Jaminan Kredit KPR Sesuai Aturan Perundang-Undangan

Menurut Kitab Undang–Undang Hukum Perdata, dikenal adanya perbuatan hukum masuknya debitur baru menggantikan debitur yang lama yang dikenal sebagai novasi subjektif pasif. Novasi subjektif pasif merupakan salah satu bentuk dari novasi dalam hukum perdata. Menurut Munir Fuady, novasi adalah suatu proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru, yang menyebabkan perjanjian lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah perjanjian baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya, dan atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut. Menurut Herlien Budiono, novasi atau pembaruan merupakan salah satu hapusnya perikatan, yang dimaksud novasi adalah suatu proses pergantian kontrak lama oleh suatu kontrak baru yang menyebabkan kontrak lama terhapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah kontrak yang baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya ataupun dengan perubahan terhadap para pihak dalam kontrak tersebut. Sehingga unsur –unsur novasi adalah sebagai berikut: 1. Adanya perjanjian baru, 2. Adanya subjek yang baru, 3. Adanya hak dan kewajiban dan, 4. Adanya prestasi.

Novasi dapat juga terjadi bersamaan, penggantian debitur ataupun kreditur. Dalam novasi perjanjian buntut (seperti akta–akta pengikatan jaminan tidak ikut), kecuali diperjanjikan tegas tetap dipertahankan dalam pembaharuan kredit. Menurut Subekti, perbuatan hukum

pembaruan utang atau novasi harus dilaksanakan secara nyata dalam pengertian bahwa kehendak untuk mengadakan pembaruan utang atau novasi harus dibuktikan lewat perbuatan nyata para pihak. Berdasarkan pendapat Subekti dapat disimpulkan novasi baru terjadi, kalau kreditor setelah menerima/menyetujui masuknya debitör yang baru dan dengan tegas menyatakan membebaskan debitör yang lama dari kewajibannya berprestasi (lebih lanjut) terhadap kreditor. Dengan perkataan lain, novasi tidak langsung tercipta hanya dengan debitör menunjuk orang lain yang wajib menerima utang itu untuknya. Novasi atau pembaharuan utang baru terjadi bila para pihak yang tersangkut merupakan orang - orang yang cukup kehendak. Mengadakan novasi ini harus dengan tegas dinyatakan dalam akta novasi sehingga dengan menandatangani akta terlihat nyata perbuatannya yang mengkehendaki dilakukan pembaruan utang atau novasi. Pasal 1415 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata berbunyi: “Pembaruan utang tidak dapat hanya dikira-kira; kehendak seorang untuk mengadakannya harus terbukti dari isi akta”.

Pengaruh Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan Terhadap Objek Tanah Yang Masih Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah Kepada Pihak Bank dan Akibat Hukumnya

Dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering ditemui permasalahan yang diantaranya adalah peralihan hak atas objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu rumah, yang dilakukan oleh debitör kepada pihak lain sebelum masa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut berakhir atau lunas dan tanpa persetujuan dan sepengetahuan oleh pihak kreditör yang dikenal dengan istilah pengalihan hak atau oper kredit. Pengalihan hak atau oper kredit seringkali dilakukan oleh debitör melalui suatu perjanjian jual beli yang dibuat sendiri oleh para pihak, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak saja tanpa menghadap pejabat yang berwenang atau dikenal dengan perjanjian jual beli di bawah tangan. Yang di maksud jual beli tanah di bawah tangan adalah jual beli tanah yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum.

Jual beli tanah di bawah tangan ini disandarkan atas dasar saling percaya antara pembeli dan penjual. Pembeli menyerahkan sejumlah uang untuk tanda pembayaran baik secara lunas maupun angsuran, kemudian penjual menyerahkan tanahnya ke pembeli dengan disertai tanda terima yang hanya berupa kuitansi – kuitansi pembayaran saja tanpa bukti surat akta jual beli dari PPAT dan tanpa melibatkan pihak kreditör baik bank atau developer padahal si pemilik tanah/rumah telah terikat perjanjian kredit KPR dan menyerahkan rumah yang dibeli sebagai jaminan kredit KPR. Objek tanah yang menjadi objek jual beli terhadap hak atas tanah yang masih sebagai jaminan KPR tidak dapat sepenuhnya dikatakan milik si penjual karena si penjual memiliki utang terhadap krediturnya. Menurut ketentuan dalam Pasal 1131 KUH Perdata: "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitör, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitör itu.

Menurut bunyi Pasal 1131 KUH Perdata tersebut, segala harta kekayaan seseorang akan menjadi jaminan atas utang yang telah dibuat baik benda yang sudah ada maupun belum ada. Dengan adanya utang secara otomatis seorang kreditör diberikan jaminan berupa harta benda milik debitör bahkan meskipun tidak pernah diperjanjikan sebelumnya. Apabila dikaitkan bunyi Pasal 1131 KUP Perdata dengan jual beli tanah yang masih sebagai objek kredit KPR maka dapat dikatakan bahwa penjual tanah objek KPR merupakan seorang debitör yang memiliki utang kepada krediturnya sehingga harta bendanya berupa rumah yang dibeli dengan fasilitas KPR menjadi jaminan atas utang baik diperjanjikan atau tidak diperjanjikan sebelumnya. akibat hukum terhadap pembeli tanah dibawah tangan yang membeli objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit KPR adalah pembeli tersebut tidak dilindungi oleh ketentuan hukum perdata yakni Pasal 531 dan 532 KUH Perdata dan tidak dilindungi oleh ketentuan hukum agrarian

nasional yakni Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan turunan aturan pelaksananya yaitu Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah No.16 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Serta Undang-Undang No.24 Tahun 2021 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peristiwa Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1142 / K/Pdt/2014 Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Terhadap Objek Tanah Yang Masih Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Penggugat I, Dra. Hj.Suriani, bertempat tinggal di Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo Perumahan Nindya Residence I Blok BII/12, Sungguminasa, Kabupaten Gowa. Penggugat II, Nurul Fahria, bertempat tinggal di Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo Perumahan Nindya Residence I Blok BII/12, Sungguminasa, Kabupaten Gowa. Penggugat III, Ahmad Fahmi, bertempat tinggal di Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo Perumahan Nindya Residence I Blok BII/12, Sungguminasa, Kabupaten Gowa. Penggugat IV, AHMAD FAUZI, bertempat tinggal di Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo Perumahan Nindya Residence I Blok BII/12, Sungguminasa, Kabupaten Gowa. Sedangkan Tergugat adalah Ridhana Binti Rusdi, bertempat tinggal Kompleks Bumi Pallangga Mas Blok B6/2 Desa Bontoala, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa.

Objek Gugatan: 1) Satu unit rumah yang terletak di Perumahan Bumi Pallangga Mas Blok B6/2 Desa Bontoala, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa sesuai Hak Milik Nomor 02146 atas nama Haji Abdul Muis Daeng Rani. 2) Satu unit mobil dengan Nomor Polisi DD 341 DB Merek Honda Type City jenis Mopen Model Sedang Tahun Pembuatan 2006 Tahun Perakitan 2006 Isi Silinder 1497 CC Warna Hitam Metalik Bahan Bakar Bensin Nomor Rangka MRHGD85806PO31430 Nomor Mesin L15A14806339 sesuai bukti kepemilikan (BPKB) Nomor R/682215/II/2007 DIT LL SS atas nama Hj. SURIANI.

Tentang perkaranya 1) Bahwa Penggugat – Penggugat merupakan suami dan anak anak dari almarhum H. Abdul Muis yang membeli rumah dari PT. Bukit Sejahtera Developer pada tanggal 26 Juli 2005, yang terletak di Perumahan Bumi Pallangga Mas atau dikenal sebagai BTN Bumi Pallangga Mas Type/Blok Nomor 54/135/B6/2, seluas 135 M² , dengan cara kredit sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00426/2007 tanggal 18-04-2007 sedangkan Tergugat merupakan keluarga H Abdul Muis dan sekaligus sebagai karyawan pada perusahaan H Abdul Muis yang menyewakan rumah objek sengketa kepada pihak ketiga dan tidak mengembalikan satu unit mobil objek sengketa kepada Para Penggugat setelah H Abdul Muis meninggal dunia padahal Tergugat selaku keluarga H. Abdul Muis sekaligus karyawannya hanya diberikan ijin oleh alm. H Abdul Muis untuk menempati rumah objek sengketa dan hanya diberikan ijin untuk menggunakan satu unit mobil objek sengketa tersebut untuk kegiatan operasional perusahaan H. Abdul Muis sehingga menurut Para Penggugat, Para Penggugat telah menderita kerugian nilai kontrak rumah selama 6 (enam) tahun sebesar Rp. 5.000.000,00/tahun x 6 tahun = Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah)/tahun, sedangkan sewa mobil mulai dari tahun 2008 sampai tahun 2012 sebesar Rp.250.000,00/hari x 1440 hari = 360.000.000. – (tiga ratus enam puluh juta rupiah) sehingga total nilai kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp. 390.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) 2) Bahwa menurut Tergugat, Tergugat bukan karyawan Penggugat dan membeli rumah maupun mobil tersebut dengan cara sistem keluarga atau di bawah tangan dengan pertimbangan selain hubungan keluarga yang sangat dekat juga dengan desakan keluarga baik kakek, nenek, ibu kandung Tergugat dan tante Tergugat sehingga Tergugat merupakan pembeli yang beritikad baik. Tergugat telah membayar pelunasan harga rumah sebesar Rp. 129.000.000,00 (seratus dua puluh sembilan juta rupiah) kepada Penggugat I dan alm. Abdul Muis dan sebelumnya Penggugat juga yang membayarkan

uang muka sebesar 5.000.000. – (lima juta rupiah) kepada developer Bumi Palangga Mas untuk panjar rumah objek sengketa sedangkan satu unit mobil objek sengketa telah dibayar Tergugat sebesar Rp. 80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat I dan H. Abdul Muis.

Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Dalam Putusan Nomor 1142 K/Pdt/2014

Majelis hakim berpendapat, berdasarkan Akta otentik, Penggugat dapat membuktikan bahwa objek sengketa tanah /rumah adalah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Nomor 02146, atas nama Abdul Muis Daeng Rani /suami Penggugat dan kenderaaan bermotor /mobil Mobil Sedan Honda City Nomor Polisi DD 341 tahun pembuatan 2006, dari bukti BPKB, kepemilikannya atas nama Penggugat /Dra. Hj. Suriani, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan adanya peralihan kedua objek sengketa tersebut kepadanya secara sah sehingga Tergugat bukan pembeli beritikad baik.

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa dalam perkara Nomor 16/Pdt.G/2012/PN.SUNGG, tanggal 4 Juni 2013 telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 206/PDT/2013/PT.Mks, tanggal 13 November 2013 dengan amar Putusan sebagai berikut: 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian 2) Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat 3) Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat menguasai 1 unit rumah Perumahan Bumi Pallangga Mas Blok B6/2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02146 atas nama Haji Abdul Muis Daeng Rani (Suami Penggugat) dan 1 unit mobil dengan Nomor Polisi DD 341 DB Merek Honda Type City jenis Mopen Sedan Tahun pembuatan 2006 Tahun perakitan 2006 Isi Silinder 1497 CC warna Hitam Metalik Bahan Bakar Bensin Nomor Rangka MRHGD85806PO31430 Nomor Mesin L15A14806339 sesuai bukti kepemilikan (BPKB) Nomor R/68215/II/2007 DIT LL SS atas nama Hj. Suriani Dra. Pada tanggal 14 Februari 2007 adalah Perbuatan Melawan Hukum 4) Menyatakan objek rumah milik Penggugat yang terletak di Perumahan Bumi Pallangga Mas Blok B6/2 Desa Bontoala, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa dan 1 unit mobil dengan Nomor Polisi DD 341 DB Merek Honda Type City jenis Mopen Model Sedang Tahun Pembuatan 2006 Tahun Perakitan 2006 Isi Silinder 1497 CC Warna Hitam Metalik Bahan Bakar Bensin Nomor Rangka MRHGD85806PO31430 Nomor Mesin L15A14806339 sesuai bukti kepemilikan (BPKB) Nomor R/682215/II/2007 DIT LL SS atas nama Hj. SURIANI Dra. pada tanggal 14 Februari 2007 sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa 5) Menyatakan bahwa segala jenis surat yang terbit dan mencantumkan nama Tergugat atas objek sengketa adalah tidak sah dan secara hukum tidak mengikat serta cacat yuridis 6) Menghukum Tergugat dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan dan menyerahkan kedua objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan sempurna 7) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.461.000,00 (satu juta empat ratus enam puluh satu ribu rupiah) 8) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Analisa Penerapan Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1142 K/Pdt/2014 Atas Peralihan Hak atas Tanah Secara di Bawah Tangan Terhadap Objek Tanah yang Masih Dalam Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kasus jual beli tanah di bawah tangan terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan KPR dalam Putusan Kasasi Nomor 1142 K/Pdt/2014, maka dapat dianalisis bahwa jual beli tanah di bawah tangan terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan KPR dalam Putusan Kasasi Nomor 1142 K/Pdt/2014 telah diperiksa dan diputus sesuai dengan aturan perundangan– undangan. Dapat dianalisis bahwa Majelis hakim telah benar dalam memutus perkara Kasasi Nomor 1142 K/Pdt/2014 yang menyatakan tidak sah jual beli tanah dibawah tangan antara penjual dan pembeli terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan KPR sebab dari fakta –

fakta persidangan, sertifikat hak milik objek sengketa terdaftar atas nama Penggugat (penjual tanah atau debitur lama KPR) sedangkan pembeli tanah tidak dapat membuktikan adanya peralihan hak atas objek sengketa secara sah ke atas namanya (pembeli KPR).

Perkara Kasasi Nomor 1142 K/Pdt/2014 tersebut, Penggugat (penjual tanah atau debitur lama KPR) dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa pembeli tanah menguasai objek rumah KPR secara tidak sah atau melawan hukum. Penggugat (penjual tanah atau debitur lama KPR) mengajukan bukti sertifikat hak milik atas objek sengketa yang terdaftar atas nama Penggugat (penjual tanah atau debitur lama KPR sebagai lampiran bukti. Dapat dianalisa bahwa dalam hukum acara perdata alat bukti yang bernilai paling tinggi/baik adalah akta otentik. Sertifikat hak milik merupakan akta yang diterbitkan pejabat umum yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dalam bunyi Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan: "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan." Sementara Tergugat (pembeli rumah), tidak dapat membuktika terjadi peralihan rumah KPR dari Penggugat kepada Tergugat. Tergugat hanya mampu membuktikan bahwa Tergugatlah yang membayar panjar rumah KPR kepada Developer dengan bukti kuitansi. Sedangkan terhadap pelunasan rumah KPR sebesar Rp. 129.000.000 (seratus dua puluh sembilan rupiah) tidak menjadi bagian pertimbangan majelis. Apabila terbukti kebenaran bahwa Penggugat (penjual tanah atau debitur lama KPR) telah menerima sejumlah uang pelunasan rumah KPR maka seharusnya Penggugat (penjual tanah atau debitur lama KPR) mengembalikan sejumlah uang tersebut kepada Tergugat (pembeli rumah KPR) sebagai bentuk pemenuhan rasa keadilan.

Kesimpulan

1. Legalitas jual beli tanah dibawah tangan terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) adalah sah mengikat penjual dan pembeli sepanjang memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUH Perdata. Apabila telah terjadi jual beli terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut antara si penjual dan si pembeli, maka jual beli yang demikian itu, tidak menjadi batal tetapi hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tidak dapat dicatatkan atau balik nama sertifikatnya.

2. Pengaruh jual beli hak atas tanah di bawah tangan terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit KPR kepada pembeli adalah pembeli hak atas tanah tersebut tidak dapat digolongkan sebagai pembeli yang beritikad baik karena: (1) Pembeli tidak melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundangundangan yakni Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan turunan aturan pelaksananya yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah No. 16 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Serta Undang-Undang No.24 Tahun 2021 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan (2) Pembeli tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan rumah yang akan dibeli. Akibat hukum terhadap pembeli tanah dibawah tangan yang membeli objek tanah yang masih sebagai jaminan kredit KPR adalah pembeli tersebut tidak dilindungi oleh ketentuan hukum Pasal 531 KUH Perdata dan tidak dilindungi oleh ketentuan hukum agraria nasional yakni Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan turunan aturan pelaksananya yaitu Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah No.16 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Serta Undang-

Undang No.24 Tahun 2021 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Jual beli tanah di bawah tangan terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan KPR dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1142 K/Pdt/2014 telah diperiksa dan diputus sesuai dengan aturan perundang–undangan karena Majelis hakim menyatakan tidak sah jual beli tanah di bawah tangan antara penjual dan pembeli terhadap objek tanah yang masih sebagai jaminan KPR sebab dari fakta – fakta persidangan, objek sengketa masih atas nama penjual tanah atau debitur lama KPR sedangkan pembeli tanah tidak dapat membuktikan objek sengketa sudah dibalik nama ke atas nama pembeli sehingga majelis hakim tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang membeli tanah agunan KPR di bawah tangan dalam kasus tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulhay, Marhaini. 2006. Hukum Perbankan di Indonesia. Jakarta: Pradnya Paramitha
- Adiwinata, Saleh. 1980. Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Bandung: Alumni Ali,
- Zainudin. 2011. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika Beru Ginting, Sri Dinanta.
- Bambang Nur Alamsyah Lubis. 2019. Keterampilan Menulis Surat. Yogyakarta: Pustaka Ilmu Budiono,
- Herlien. 2020. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Darma, Mospa. Yuridis Perumahan. 2015. Medan: Medan Area University Press.
- Darus Badrulzaman, Mariam. 1986. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dilihat dari sudut Perjanjian Baku (Standar), Makalah Simposium Aspek – Aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen. Jakarta: Binacipta.
- Gunawan, Ferry. 2018. Hak Cipta Jaminan Kredit Perbankan Ekonomi Kreatif, Bandung: Alumni.
- Haar, Ter. 1998. Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat, Terjemahan oleh K.Ng. Soebakti Poesponoto, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Hadikusuma, H.Hilman. 2003. Pengantar Ilmu Hukum Adat. Bandung: Mandar Maju Harahap,
- Yahya. 2018. Segi Segi Hukum Perjanjian. Bandung:Alumni.
- Kamello, Tan. 2004. Hukum Jaminan Fidusia, Bandung: Alumni.
- Khairandy, Ridwan. 2004. Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Komariah, 2016. Hukum Perdata.Malang: UMM Press.
- Leo, Wilton. 2006. Eksekusi Objek Hak Tanggungan Dalam Teori Dan Praktek. Surabaya: Mitra Ilmu.
- Lubis, Muhammad Yamin. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah. Bandung: Mandar Maju.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2004. Kedudukan Berkusa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang Bw. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Nasution, Bismar. 2003. Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Perbandingan Hukum. Medan: Majalah Akreditasi Fakultas Hukum USU.
- Riduan. 2004. Metode & Teknik Menyusun Tesis. Bandung: Bina Cipta.
- Santoso, Agus. 2012. Hukum Moral dan Keadilan, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Santoso, Urip. 2019. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, p, Cet. 14, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Subekti, Veronika Nugraheni Sri Lestari. 2020. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Dalam Kontrak Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surabaya: Jakad Media Publishing.

- Putri, Syifa Septiriani Indarayadi. 2021. Tanah Sebagai Jaminan Hutang Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Studi Putusan-Putusan Pengadilan, Indonesian Notary, Article 34, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Vol. 3 No. 4, 2021.
- Prakoso, Prajna Enggar. Ana Silviana. Prakoso. 2022 Perlindungan Hukum Dalam Pembelian Rumah Dan Bangunan Melalui Oper Kredit Perumahan (Studi Putusan Nomor: 27/pdt.g/2017/Pn.Unr), Diponegoro Law Journal. Volume 11. Nomor 4, 2022.
- Wiliam, Fendi. 2019. Keabsahan Jual Beli yang Tanda Tangannya Disangkal oleh Penjual (Studi Kasus: Putusan Nomor 48/Pdt.G/2014/Pms), Tesis, Universitas Sumatera Utara, Medan.2019.
- Nur Arif Putra Suwandi, Dimas. 2019. Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan, Media Iuris 1, No. 3. 2019
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang – Undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang Perubahan Terhadap Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Putusan Pengadilan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1142 K/Pdt/2014