



# Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Jual Beli Di Bawah Tangan Melalui Putusan Verstek (Studi Putusan PN Cibinong Nomor 327/PDT.G/2020/PN CBI)

Inah Rofikhoh<sup>1\*</sup>, M Sudirman<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya

Email: [inahrofikoh@gmail.com](mailto:inahrofikoh@gmail.com)<sup>1\*</sup>, [m.sudirman321@gmail.com](mailto:m.sudirman321@gmail.com)<sup>2</sup>

**Abstract.** *A private land sale and purchase agreement is an agreement made by the parties without any intervention from the Land Deed Making Officer (PPAT). Private land sale and purchase agreements often cause disputes, which in the judicial process are often decided by default. The purpose of this study is to analyze the legal certainty of disputes over private land sale and purchase agreements with default decisions in the Cibinong District Court Case Number 327/PDT.G/2020/PN CBI. The research method uses normative juridical with a case approach.*

**Keywords:** *PPAT, dispute, default, normative*

**Abstrak.** Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Perjanjian jual beli dibawah tangan banyak menimbulkan sengketa, yang mana pada proses peradilan tidak jarang diputuskan secara verstek. Tujuan penelitian ini adalah menganalisa kepastian hukum sengketa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan putusan verstek pada Kasus PN Cibinong Nomor 327/PDT.G/2020/PN CBI. Metode penelitian menggunakan yuridis normative dengan pendekatan kasus.

**Kata kunci:** PPAT, sengketa, verstek, normative

## 1. PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli merupakan kegiatan yang sering dijumpai dalam kehidupan ini. Perjanjian dilihat dari segi hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tercantum di dalam Pasal 1313 menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian jual beli tanah pada masyarakat juga masih ada dengan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang artinya akta di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum yang dimana berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Walaupun berdasarkan Pasal 164 HIR, hukum acara perdata di Indonesia mengakui adanya surat sebagai suatu alat pembuktian yang sah menurut hukum. Dengan demikian, akta di bawah tangan masih dianggap sebagai alat pembuktian yang bisa dipergunakan di pengadilan pada saat sengketa.

Akan tetapi, kekuatan pembuktian tersebut tidak sebagaimana sepenuhnya akta otentik, dikarenakan akta dibawah tangan merupakan alat bukti bebas sehingga hakim bebas

untuk menentukan bukti tersebut dapat diterima atau tidak. tapi kekuatan pembuktiannya masih ada sepanjang akta itu tidak disangkal pihak-pihak pembuatnya. Perjanjian jual beli dibawah tangan dalam peralihan hak atas tanah harus dibuatkannya akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menjelaskan bahwa pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua). Apabila penjual dalam perjanjian jual beli dibawah tangan tidak diketahui keberadaannya maka untuk melakukan peralihan hak atas tanah perlu diajukan gugatan melalui pengadilan negeri hal ini sesuai dengan pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana memang tidak ada secara eksplisit menyatakan bahwa putusan pengadilan bisa dijadikan dasar pengajuan balik nama sertifikat, tetapi bisa diartikan bahwa balik nama sertifikat bisa berdasarkan surat otentik yang dibuat oleh bukan PPAT, karena putusan pengadilan termasuk surat atau akta otentik, jadi balik nama sertifikat dilakukan setelah putusan tersebut sudah mempunyai hukum tetap. Oleh karena itu, menarik untuk dikaji Bagaimana kepastian hukum sengketa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan putusan verstek pada Kasus PN Cibinong Nomor 327/PDT.G/2020/PN CBI.

## **2. TINJAUAN PUSTAKA**

### **Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakkan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. (Wantu, Fence M, 2017). Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman bagi setiap orang.

Kepastian hukum merupakan aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat dan menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. (Utrecht, 2018).

Dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keraguraguan (multitafsir), logis dan mempunyai daya prediktabilitas. Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. (Mertokusumo, Sudikno, 2019).

### **Putusan Verstek**

Putusan verstek berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR adalah Majelis Hakim menjatuhkan putusan verstek apabila tergugat tidak hadir atau tidak juga mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun ia sudah dipanggil dengan patut. Pasal 149 ayat (1) RBg juga menjelaskan tentang putusan verstek adalah Bila pada hari yang telah ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (verstek) kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu, bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan. Putusan vetstek yang bisa dijatuhkan oleh pengadilan ada empat bentuk putusan yang hendak diuraikan antara lain:

1. Mengabulkan Seluruh Gugatan selama petitum gugatan memang berdasarkan dalil gugatan dan dalil gugatan memiliki dasar hukum yang rasional, kuat, dan objektif, dengan demikian hakim bisa mengabulkan gugatan secara menyeluruh.
2. Mengabulkan sebagian gugatan perihal alasan yang cukup dalam mengabulkan sebagian gugatan, Hakim memiliki kebebasan dan wewenang dalam mengabulkan gugatan sebagian. Contohnya kreditur (penggugat) meminta pihak ketiga yang tidak turut menjadi pihak pada perjanjian utang piutang dan diberi hukuman agar turut membayarkan utang bersama terhadap debitur (tergugat). Tuntutan pada pihak ketiga itu benar-benar berlawanan terhadap hukum dan nilai keadilan, dengan demikian Hakim bisa mengabulkan sebagian gugatan terkhusus pada debitur saja dan tidak menerima tuntutan pihak ketiga.
3. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima perihal adanya kesalahan formil pada gugatan, contohnya gugatan diajukan ke pengadilan di mana tidak memiliki wewenang dalam mengadili, gugatan diajukan pada pihak yang tidak memiliki hak, kuasa yang menandatangani surat gugatan tidak mempunyai surat kuasa khusus oleh pihak penggugat, dengan demikian gugatan dinyatakan ditolak. Pada keputusan tersebut, di waktu mendatang penggugat masih bisa mengajukannya kembali karena hakim belum melakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara.

4. Menolak gugatan apabila berdasarkan pertimbangan Hakim gugatan yang diajukan tidak didukung adanya pembuktian yang sesuai batasan minimal pembuktian, hakim bisa memberikan putusan verstek yang berisi diktum penolakan gugatan penggugat. Ditolaknya gugatan penggugat menghapuskan hak penggugat pada pengajuan kembali gugatan untuk kedua kalinya dan dalam keputusan itu terdapat *ne bis in idem* sesuai dengan Pasal 1917 KUHPdata. Dengan demikian jika penggugatnya keberatan pada putusan, bisa melakukan pengajuan upaya hukum banding.

### **3. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normative. Penelitian yuridis normative atau penelitian hukum kepustakaan merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan, diantaranya pendekatan kasus (*case approach*). (Marzuki, P. M. (2016)). Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi untuk memudahkan analisis dan konstruksi. (Rahardjo, S. (2018)).

### **4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Prosedur Penyelesaian Sengketa Jual Beli dibawah Tangan**

Penyelesaian sengketa rumah selama ini dilakukan 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. (Ristiana, H., Priyono, E. A., & Suradi. (2019)). Penyelesaian sengketa rumah dapat dilakukan dipengadilan umum dikarenakan dalam Buku II KUHPdata, rumah telah diatur dalam hukum material yang dipergunakan untuk mempertahankan hukum formal dalam hukum acara yang diatur dalam HIR/RBg. (Sindra, S. (2020)).

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;

1. Itikad baik subyektif: itikad ini dapat diartikan sebagai kejujuran dari pembeli yang tidak tahu tentang adanya cacat dalam proses peralihan hak atas tanah;
2. 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. Asas itikad baik merupakan pelaksanaan pada kepatuhan untuk mewujudkan ketertiban umum yang terletak dan dilaksanakan oleh pihak bersangkutan. (Sugara, A., & Birih, S. (2018)). Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata 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 tercipta. 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: (Ramadhan, R., & Sukirno, S. (2022)).

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

Perjanjian merupakan landasan yang penting dalam melakukan suatu kesepakatan jual beli rumah KPR, karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang mengadakan penjualan dan pembelian. Sementara itu, perjanjian

kredit kepemilikan rumah adalah perjanjian kredit antara bank dengan nasabah untuk melakukan jual beli rumah secara kredit dengan jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya. Adanya perjanjian ini diharapkan debitur dan kreditur dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik.

Kewajiban kreditur dalam hal ini memberikan pembiayaan pembelian rumah KPR sedangkan kewajiban debitur dalam hal ini adalah mengangsur pembelian rumah KPR tersebut secara bertahap dan tertib. Akan tetapi, pada prakteknya banyak seorang debitur tidak dapat melakukan kewajibannya dengan baik, hal ini disebut wanprestasi. Wanprestasi sendiri merupakan perbuatan yang tidak dibenarkan dalam hukum. (Naefi, M., & Latifiani, D. (2021)).

Salah satu wanprestasi yang ditimbulkan oleh debitur kepada kreditur adalah alih debitur kepada pihak ketiga melalui di bawah tangan. Alih debitur di bawah tangan merupakan wanprestasi yang sering terjadi di masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah. Hal ini dikarenakan kurang pengetahuannya masyarakat awam mengenai alih debitur kepada pihak ketiga yang dilakukan secara sah menurut hukum. Permasalahan yang seperti ini dapat merugikan pihak ketiga sebagai debitur baru. Kerugian tersebut dapat berupa: (Manurung, E. N., Pujiwati, Y., & Afriana, A. (2023)).

1. Pihak bank menolak untuk menyerahkan sertifikat Kepemilikan Rumah, karena sertifikat tersebut masih tercatat atas nama debitur pertama;
2. Debitur pengganti tidak bisa melakukan balik nama, karena sertifikat tersebut masih tercatat atas nama debitur pertama dan masih menjadi agunan bank.

Ada penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pihak debitur pengganti agar jual beli rumah di bawah tangan mempunyai kepastian hukum, yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tentang keabsahan jual beli di bawah tangan, bahwa pihak debitur pengganti diberi kewenangan dan kuasa untuk mengambil sertifikat di bank dan melakukan proses balik nama atas jual beli yang telah dilakukan oleh pihak debitur pertama dan debitur pengganti. ( Dewanto, F. P. (2022)).

### **Analisis Kasus PN Cibinong Nomor 327/PDT.G/2020/PN CBI**

Para pihak dalam kasus ini yaitu Surani (Penggugat) dan Witarto (Tergugat), dengan surat gugatan tanggal 22 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 3 November 2020 dalam Register Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah dan bangunan yang terletak di BTN Bogor Asri B2/14 RT. 004/RW.009 Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong,

Kabupaten Bogor, dengan sertifikat hak guna bangunan no. 736 dengan luas 95m<sup>2</sup> tercatat atas nama Winarto (Tergugat);

2. Bahwa dasar kepemilikan Penggugat adalah jual beli yang dilakukan oleh Pengugat dan Tergugat yang dilakukan dibawah tangan pada 28 Januari 2003 telah terjadi jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Bahwa harga yang disepakati atas jual beli sebagaimana pada point 2 (dua) adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan diterima oleh Tergugat dengan disertai bukti kwitansi bayar bermaterai tertanggal 28 Januari 2003 dan ditandatangani oleh Winarto;
4. Bahwa jual beli dibawah tangan tersebut selain berlandaskan kwitansi bayar diberikan juga Surat Pernyataan bermaterai tertanggal 23 Januari 2003 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat dengan disaksikan dan ditandatangani pula oleh saksi-saksi yaitu Bapak SERMA APEN dan PNS DAHLAN sebagaimana yang tertera dalam surat pernyataan tersebut;
5. Bahwa alasan Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli dibawah tangan dikarenakan objek lahan dan bangunan yang dimaksud pada Point 2 (dua) masih dalam proses Kredit Perumahan Rakyat (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) dengan Debitur adalah Tergugat sendiri;
6. Bahwa proses KPR dimaksud tertuang dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) DAN WITARTO, Nomor : 015.21051.K.00227.J/BGR.I/99, tertanggal 4 Februari 1999, dan masih menjadi jaminan sebagai debiturnya PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) dengan Tergugat memiliki no Debitur : 00015-01-02-002469-3;
7. Bahwa dinyatakan dalam surat pernyataan jual beli walaupun pihak pertama (Tergugat) telah menjual secara tunai kepada Pihak Kedua (Penggugat) namun didalam pernyataan tersebut dinyatakan bahwa terkait dengan cicilan dan kewajiban kepada PT. Bank Tabungan Negara akan dicicil dan dilunasi oleh Pihak Pertama (Tergugat) sampai dengan lunas;
8. Bahwa selain menyatakan akan melunasi cicilan kepada pihak PT. Bank Tabungan Negara, Tergugat juga menyatakan secara lisan bahwa terkait dengan pembuatan Akta Jual Beli yang sah akan dilakukan apabila terkait dengan sertifikat No. 00736 telah dilunasi dan diambil dari pihak PT. Bank Tabungan Negara;
9. Bahwa setelah jual beli dibawah tangan dilakukan, Penggugat mengkontrakan rumah tersebut kepada Pihak lain dan Tergugat tidak mempermasalahkannya sama sekali;

10. Bahwa pada tahun 2009 Tergugat melakukan Pelunasan atas objek gugatan kepada PT. Bank Tabungan Negara tertanggal 05 Mei 2009 dengan sistem pelunasan dipercepat;
11. Bahwa Tergugat menerima dokumen-dokumen yang dikeluarkan PT. Bank Tabungan Negara yaitu:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor : 736 atas nama WITARTO;
  - b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Nomor : 648.11/01-95/3906/TRB/2000 atas nama WITARTO;
  - c. Perjanjian Kredit (PK), Nomor : 015.21051.K.00227.J antara PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) dengan WITARTO tertanggal 4 Februari 1999;
  - d. Akta Jual Beli (AJB), Nomor : 131/JB/17/II/1999 antara TITO SANTOSO (selaku developer yaitu PT.INTIKARSA DAKSA) dengan WITARTO tertanggal 4 Februari 1999;
  - e. Akta Kuasa untuk Menjual dan Kuasa untuk memasang Hipotik/Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Nomor : 51 dan Nomor: 82;
12. Bahwa dokumen yang disebut diatas pada point 11 (sebelas) telah diserahkan seluruhnya kepada Penggugat, namun ketika Penggugat menanyakan kapan akan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli Tergugat selalu menjawab dengan ketidakpastian;
13. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya dengan menghubungi tergugat via telp namun Tergugat tidak pernah mengangkat teleponnya dan akhirnya Tergugat tidak pernah bisa dihubungi, Penggugat juga telah berusaha melacak keberadaan Tergugat namun usaha Penggugat tidak membuahkan hasil sampai dengan saat ini;
14. Bahwa sangatlah dibutuhkan dalam proses pengurusan perubahan/balik nama Sertifikat Nomor : 736 atas nama WITARTO sangatlah dibutuhkan kehadiran pihak Tergugat karena nama yang tercatat dalam Sertifikat Nomor : 736 yakni WITARTO (Tergugat) untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh undang-undang yang berlaku, akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli dengan sepenuhnya, tidak dapat melakukan proses perubahan/balik nama Sertifikat dan serta tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek jual beli tersebut;
15. Bahwa atas proses pembuatan balik nama sertifikat Nomor : 736 atas nama WITARTO tidak bisa dilakukan sendiri oleh Penggugat dikarenakan prosedur yang diatur oleh undang-undang mewajibkan hadirnya para pihak, baik pihak penjual dan pihak pembeli;
16. Bahwa oleh karenanya melalu Gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi Hak Penggugat atas objek jual beli tersebut diatas yaitu sebidang tanah dan bangunan berlokasi di Perum BTN Bogor Asri B2/14 RT. 004/RW.009 Kelurahan Nanggawer, Kecamatan

Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 736 atas nama WITARTO, yang diperoleh oleh Penggugat dari Jual beli dibawah tangan dengan Tergugat;

17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPdata, yang menyatakan bahwa suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:
  - a. Akta dibawah tangan (Onderhands);
  - b. Akta Resmi (Otentik); adapun pengertian akta dibawah tangan adalah : “bahwa Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau Notaris, Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya, apabila suatu akta dibawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta dibawah tangan tersebut”;
18. Bahwa sebagaimana sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1857 KUHPdata, yang menyatakan: “jika akta dibawah tangan tanda tangan diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya”;
19. Bahwa sebagaimana sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1875 KUHPdata, yang menyatakan: “suatu tulisan dibawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang mendapat hak dari mereka”;
20. Bahwa pada dasarnya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana yang telah diuraikan diatas yaitu yang pada pokoknya setelah Penggugat membayarkan lunas atas jual beli tersebut dan Tergugat menyerahkan dokumen-dokumen asli terkait objek jual beli tersebut, namun Tergugat tidak melanjutkan ke proses pembuatan Akta Jual Beli dan tidak ada kabar apapun kepada Penggugat dan Tergugat tidak diketahui keberadaannya sampai saat ini sehingga Penggugat tidak bisa melakukan proses perubahan/balik nama Sertifikat 736 atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat dan tidak bisa mendapatkan hak penuh atas objek jual beli tersebut adalah Tindakan Perbuatan Melawan Hukum;
21. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau melakukan pembuatan Akta Jual Beli atas lahan yang telah Tergugat jual merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab UndangUndang Hukum Perdata yang menyatakan: “Tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

22. Bahwa Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini;
23. Bahwa Penggugat adalah Pembeli beritikad baik yang dilindungi Hukum sebagaimana berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 didalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)” Dan sebagaimana juga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1230 K/Sip/1980 yang pada intinya menyatakan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi;
24. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan ini telah disertai dengan alasan-alasan dan dilengkapi dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka sangat beralasan bagi Penggugat guna mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Cibinong, dan oleh karenanya Penggugat mohon putusan serta merta (uit voerbaar bij voerrad), meskipun ada verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat termasuk pula, agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, PENGGUGAT memohon agar kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dan berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut : PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan yang dibuat oleh WITARTO selaku Tergugat tertanggal 28 Januari 2003 adalah Sah dan berkekuatan Hukum; Menyatakan jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dan WITARTO atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 736 atas nama WITARTO beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Perum BTN Bogor Asri B2/14 RT. 004/RW.009 Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, adalah Sah dan memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Perum BTN Bogor Asri B2/14 RT. 004/RW.009 Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 736, Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas 95m2 adalah Sah milik Penggugat;

4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai menurut hukum yang berlaku; SUBSIDAIR Dan atau apabila majelis hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

#### **Pertimbangan Putusan Verstek**

Pada kasus PN Cibinong Nomor 327/PDT.G/2020/PN CBI dijelaskan beberapa poin yang diadili dalam persidangan yaitu:

1. Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil dengan patut untuk menghadap kepersidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan yang dibuat oleh WITARTO selaku Tergugat tertanggal 28 Januari 2003 adalah Sah dan berkekuatan Hukum;
4. Menyatakan jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dan WITARTO atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 736 atas nama WITARTO beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Perum BTN Bogor Asri B2/14 RT. 004/RW.009 Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, adalah Sah dan memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan bahwa tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Perum BTN Bogor Asri B2/14 RT. 004/RW.009 Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 736, Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas 95m2 adalah Sah milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 2.765.000,- (dua juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara patut tetapi tidak hadir dimuka persidangan tanpa alasan yang sah dan juga tidak menyuruh orang lain datang menghadap, oleh karena itu perkara ini diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat; Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat pada dasarnya adalah :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah dan bangunan yang terletak di BTN Bogor Asri B2/14 RT. 004/RW.009 Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan sertifikat hak guna bangunan no. 736 dengan luas 95m2 tercatat atas nama Winarto (Tergugat);

2. Bahwa dasar kepemilikan Penggugat adalah jual beli yang dilakukan oleh Pengugat dan Tergugat yang dilakukan dibawah tangan pada 28 Januari 2003 telah terjadi jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat; Bahwa ketika Penggugat menanyakan kapan akan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli Tergugat selalu menjawab dengan ketidakpastian;
3. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya dengan menghubungi tergugat via telpon namun Tergugat tidak pernah mengangkat teleponnya dan akhirnya Tergugat tidak pernah bisa dihubungi, Penggugat juga telah berusaha melacak keberadaan Tergugat namun usaha Penggugat tidak membuahkan hasil sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah gugatan Penggugat tersebut didasarkan pada alasan yang kuat, maka Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil adanya jual beli antara kedua pihak perlu adanya bukti pembayaran sejumlah uang atas tanah aquo;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut Prof. Boedi Harsono, SH adalah: “perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian tersebut maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, muncul pertanyaan apakah dengan adanya bukti surat Kwitansi pembayaran sebidang Tanah dan bangunan tertanggal 28 Januari 2003 senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) (vide bukti P-2) dan Surat Pernyataan antara Witarto dengan Surani terkait jual beli sebidang tanah dan bangunan di KRR BTN Bogor Asri Blok B-II Nomor 14 Bogor Jawa Barat, tertanggal 28 Januari 2003 (vide bukti P-1) yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat maka telah terjadi jual beli hak atas tanah secara sah dari Tergugat kepada Penggugat ?;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah dicocokkan dengan aslinya yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13 dan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli 1 (satu) bidang tanah milik Tergugat dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 736, tertanggal Bogor 5 Januari 2004 (vide bukti P-10) yang terletak di BTN Bogor Asri B2/14 RT. 004/RW.009 Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dengan

pembayaran secara kontan dan tunai kepada Tergugat yang dibuktikan dengan adanya kuitansi pelunasan pembayaran atas 1 (satu) bidang tanah a quo (vide bukti P-2) maupun surat Pernyataan antara Witarto dengan Surani terkait jual beli sebidang tanah dan bangunan di KRR BTN Bogor Asri Blok B-II Nomor 14 Bogor Jawa Barat, tertanggal 28 Januari 2003 (vide bukti P-3);

2. Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa foto copy surat Kwitansi pembayaran sebidang Tanah dan bangunan tertanggal 28 Januari 2003 senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan bukti P-1 berupa surat Pernyataan antara Witarto dengan Surani terkait jual beli sebidang tanah dan bangunan di KRR BTN Bogor Asri Blok B-II Nomor 14 Bogor Jawa Barat, tertanggal 28 Januari 2003 yang telah ditandatangani oleh pihak Penggugat dan Tergugat, secara hukum merupakan bukti adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam melakukan jual beli atas tanah a quo yang diikuti dengan adanya pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana tertulis dalam Kwitansi pembayaran sebidang Tanah dan bangunan tertanggal 28 Januari 2003 senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
3. Menimbang, bahwa meskipun bukti P-2 dan bukti P-1 berkedudukan sebagai Akta di bawah tangan, namun hal tersebut tidak berarti jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak sah, sebagaimana diuraikan dalam pengertian tentang jual beli di atas;
4. Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pula Yurisprudensi MARI No.3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang menyatakan bahwa “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”, sehingga kepentingan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik harus pula dilindungi;
5. Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dan WITARTO atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 736 atas nama WITARTO beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Perum BTN Bogor Asri B2/14 RT. 004/RW.009 Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor adalah Sah dan memiliki kekuatan hukum, sehingga dengan demikian petitum ke-2 dan petitum ke-3 dapat dikabulkan;
6. Menimbang, bahwa dengan disahkannya jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di KRR BTN Bogor Asri Blok B-II Nomor 14 Bogor Jawa Barat antara Penggugat dengan Tergugat maka tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Perum BTN Bogor Asri B2/14 RT. 004/RW.009 Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 736, Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas

95m2 adalah Sah milik Penggugat, sehingga dengan demikian petitum ke-4 layak untuk dikabulkan;

7. Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke- 5, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek sehingga Tergugat adalah pihak yang kalah maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini, hal ini beralasan hukum apabila Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini, sehingga dengan demikian petitum ke- 5 patutlah untuk dikabulkan;
8. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya sehingga petitum ke-1 dapat dikabulkan; Mengingat Undang-undang yang bersangkutan dan ketentuan lain yang berkenaan dengan hal ini;

## **5. SIMPULAN**

Jual di bawah tangan sah dilakukan apabila melalui proses hukum dengan persetujuan bank untuk mengalihkan kredit dari satu debitur ke debitur lain. Namun, jika perjanjian jual beli dengan pihak ketiga secara di bawah tangan, perjanjian jual beli ini bisa dianggap batal demi hukum. Proses pengalihan di bawah tangan ini kerap terjadi tanpa sepengetahuan pihak bank. Hal ini ilegal, meskipun tidak begitu berpengaruh selama kredit tetap lancar. Namun, akan menjadi masalah jika kredit bermasalah karena bank akan tetap mengejar si debitur bukan pihak yang mengambil alih. Dalam kasus PN Cibinong Nomor 327/PDT.G/2020/PN CBI hakim memberikan putusan verstek dengan pertimbangan tergugat yang telah dipanggil tetapi tidak hadir dimuka persidangan tanpa alasan yang sah dan juga tidak menyuruh orang lain datang menghadap.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abaidata, Y. (2023). Legal review on the transfer of land rights (buying and selling) to minors. *Estudiante Law Journal*, 3(3), 344–357. <https://doi.org/10.33756/eslaj.v3i3.16216>
- Ansari, T. S., & Daru, B. (2022). Legal protection for buyer against buying and selling of land rights performed under hand. *Estudiante Law Journal*, 11(2), 454–462.
- Asikin, A., & Zainal. (2018). *Pengantar metode penelitian hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Binsneyder, M., & Rosando, A. F. (2020). Akibat hukum pengalihan hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur dalam tinjauan asas keseimbangan dan itikad baik dalam putusan pengadilan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 3(1), 104–119.

- Dewanto, F. P. (2022). Tinjauan yuridis terhadap perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan putusan verstek (Studi Kasus Nomor: 59/Pdt.G/2018/PN.Smg). *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*, 2(September), 413–437.
- Herutomo, A. (2018). *Rahasia KPR yang disembunyikan para bankir*. Jakarta: Gramedia.
- Hijriyani, S., Salim, H. S., & Muhaimin, M. (2019). Preliminary agreement deed of sale and purchase agreement (PPJB) on houses through house ownership loan (KPR) still in the form of pictures. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 6(4), 175. <https://doi.org/10.18415/ijmmu.v6i4.951>
- Kurniasari, D., Abas, M., & Dewi, S. (2021). Perjanjian jual beli rumah melalui take over kredit di bawah tangan (Studi Putusan No. 54/Pdt.G/2021/Pn.Kwg). *Jurnal Rechtscientia Hukum*, 1(2), 2775–5517.
- Mamuji, S. S., & Sri. (2019). *Penelitian hukum normatif (Suatu tinjauan singkat)*. Jakarta: Rajawali Press.
- Manurung, E. N., Pujiwati, Y., & Afriana, A. (2023). Keabsahan perjanjian dan akibat hukum dari alih debitur atas kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(2), 159–173.
- Mertokusumo, S. (2019). *Mengenal hukum*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Naefi, M., & Latifiani, D. (2021). Akibat hukum putusan gugatan sederhana tidak dijalankan bagi para pihak. *Pandecta*, 16(2), 335–344.
- Nazir, M. (2019). *Metode penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Nikmah, M., Disemadi, H. S., & Purwanti, A. (2020). Akibat hukum perjanjian jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah secara over credit di bawah tangan. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum*, 6(1), 13. <https://doi.org/10.33760/jch.v6i1.254>
- Prakoso, P. E., & Silviana, T. A. (2022). Perlindungan hukum dalam pembelian rumah dan bangunan melalui oper kredit perumahan (Studi Putusan Nomor: 27/Pdt.G/2017/Pn.Unr). *Diponegoro Law Journal*, 11(4), 1–23.
- Putrisani, I. (2019). Analisis pengalihan kredit pemilikan rumah di bawah tangan. *Mimbar Keadilan*, 14, 183. [www.satuuntukindonesia.com/2011/11](http://www.satuuntukindonesia.com/2011/11)
- Ramadhan, R., & Sukirno, S. (2022). Akibat hukum jual beli tanah kredit perumahan rakyat melalui oper kredit. *Notarius*, 15(1), 191–203. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46034>
- Ristiana, H., Priyono, E. A., & Suradi. (2019). Tinjauan hukum terhadap oper kredit kepemilikan rumah KPR melalui perjanjian jual beli di bawah tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Unr). *Diponegoro Law Journal*, 8(3), 2041–2057.
- Saliman, A. R. (2016). *Esensi hukum bisnis Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Sindra, S. (2020). Kepastian hukum eksekusi objek jaminan fidusia. *Binamulia Hukum*, 9(1), 45–56. <https://doi.org/10.37893/jbh.v9i1.101>

- Sonang, N. J. (2013). Peralihan hak atas rumah KPR melalui jual beli di bawah tangan. *Unnes Law Journal*, 2(2), 105–122.
- Sugara, A., & Birih, S. (2018). Perjanjian alih debitur yang dibuat di bawah tangan berdasarkan ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. *Jurisdicte: Jurnal Hukum Dan Syariah*, 9(1), 109–127.
- Utrecht. (2018). Pengantar dalam hukum Indonesia. Jakarta: Balai Buku Ichtiar.
- Wantu, F. M. (2017). Kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Wijayanti, P. (2017). Hukum tanah nasional disusun bumi, air, ruang angkasa ialah hukum hukum tanah nasional perlu pemerintah nomor 24 tahun 1997 pasal 37 harus dibuktikan dengan. *Diponegoro Law Journal*, 6(2), 1–19.