

Perlindungan Hukum Pembeli terhadap Penjual yang Tidak Mengurus Balik Nama Sertipikat

Luisa Srihandayani, Siti Malikhatun Badriyah

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Aloysia.Luisa.Srd@Gmail.com

Abstract

Either land or apartment unit ownership is proven by a certificate in the name of the right holder. One frequent practical problem regarding this certificate is that many sellers do not take care of the certificate switchover into the buyer's name. Even though the buyer has paid for the land or apartment unit. Therefore, this paper will further discuss the legal protection for buyers who have not received a certificate in their name from the perspective of civil law and its practice in several court decisions. The method used in this research is normative juridical. The results show that the legal protection provided by Indonesia Civil Code can be compensation and/or real executions, while the implementation in some judges' decisions varies, such as the judges can only ask the seller to fulfill his obligation, grant the buyer the right to carry out the real executions, and/or order the seller to compensate for the loss. Among the legal protection provided by Indonesia Civil Code, the real execution is the most needed protection for buyer because it allows buyers to switch the right holder in the certificate soon.

Keywords: *legal protection; buyer; certificate switchover*

Abstrak

Hak penguasaan seseorang atas tanah ataupun satuan rumah susun sama-sama dibuktikan dengan sebuah sertipikat atas nama pemegang hak. Terkait sertipikat ini, kerap kali dijumpai problematika dalam praktik dimana pihak penjual tidak mengurus balik nama sertipikat meskipun pihak pembeli telah melunasi harga tanah atau satuan rumah susun. Hal ini mengakibatkan hak pihak pembeli atas tanah atau satuan rumah susun belum kuat. Oleh karena itu dalam artikel ini akan diuraikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang belum mendapatkan sertipikat atas namanya dilihat dari perspektif hukum perdata dan praktiknya dalam beberapa putusan pengadilan. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah yuridis normatif. Berdasarkan hasil pembahasan disimpulkan bahwa perlindungan hukum menurut KUHPer bisa dalam bentuk ganti kerugian dan/atau eksekusi riil, sementara pada beberapa putusan hakim dapat dilihat keragaman perlindungan hukum di mana ada hakim yang hanya meminta penjual memenuhi prestasi, memberi hak pada pembeli melaksanakan eksekusi riil, dan/atau memerintahkan penjual mengganti kerugian. Dari bentuk-bentuk perlindungan hukum yang ada, maka yang paling dibutuhkan pembeli ialah eksekusi riil agar pembeli dapat segera menyelesaikan proses balik nama.

Kata kunci: *perlindungan hukum; pembeli; balik nama sertipikat*

A. PENDAHULUAN

Salah satu aset yang menjadi kebutuhan masyarakat untuk tempat tinggal ataupun pelaksanaan kegiatan usaha ialah tanah dengan atau tanpa bangunan dan rumah susun. Tanah dan rumah susun memiliki kesamaan yaitu penguasaannya dilakukan dengan penetapan hak dan bukti sebagai pemegang hak atas tanah atau satuan rumah susun tersebut. Jika berbicara mengenai tanah misalnya,

menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa penguasaan atas tanah itu dapat dilakukan oleh perorangan atau badan hukum dengan penetapan jenis ‘hak atas tanah’ yang dikuasai seseorang. Hak atas tanah tersebut antara lain sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA misalnya: (1) hak milik; (2) hak guna usaha; (3) hak guna bangunan; (4) hak pakai; (5) hak sewa untuk bangunan; (6) hak membuka tanah; (7) hak memungut hasil hutan; atau (8) hak atas tanah lainnya yang ditetapkan undang-undang (Santoso, 2017). Hak atas tanah inilah yang memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah yang dikuasainya (Santoso, 2015). Kewenangan seseorang atas satuan rumah susun sendiri juga dapat diperoleh dengan memiliki hak milik atas satuan rumah susun tersebut. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Sebagai tanda bukti bahwa seorang pihak adalah pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun, maka akan diterbitkan sertipikat tanah oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten di mana tanah itu berada (Apriani, & Bur, 2021). Pasal 31 ayat (1) *jo.* Pasal 1 ayat (7) dan ayat (8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (“PP Pendaftaran Tanah”) menyebutkan bahwa sertipikat akan memuat 2 (dua) macam data meliputi: “data fisik” yaitu data mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah atau saruan rumah susun yang didaftar termasuk ada atau tidaknya bangunan di atasnya dan “data yuridis” yaitu data yang menerangkan status hukum tanah dan satuan rumah susun, pemegang hak, hak pihak lain, serta pembebanan tertentu lainnya. Siapapun nama pemegang hak yang tercantum pada sertipikat tersebut, maka ialah yang berhak menggunakan dan memanfaatkan tanah ataupun satuan rumah susun sesuai data fisik dan data yuridis. Dengan demikian, jika terjadi peralihan hak penguasaan atas tanah ataupun satuan rumah susun melalui jual beli, maka data yuridis mengenai ‘nama pemegang hak’ perlu diubah menjadi nama pemegang hak atas tanah ataupun satuan rumah susun yang baru. Tanpa perubahan data pemegang hak pada sertipikat tanah atau satuan rumah susun, pemegang hak atas tanah yang baru masih belum dapat menikmati haknya secara utuh sebab statusnya sebagai pemegang hak masih diragukan oleh pihak lain (Anatami, 2017). Bahkan, jika pemegang hak lama tidak beriktikad baik, dapat terjadi pemegang hak lama menggunakan sertipikat atas namanya untuk melakukan perbuatan hukum lain seperti menjaminkan tanah setelah terjadi penjualan (Shafira, & Saly, 2019).

Kedudukan pembeli yang masih sangat rentan jika sertipikat belum dibalik nama ini menyebabkan proses balik nama menjadi urgen untuk segera dilaksanakan setelah segala persyaratan

terpenuhi. *Masalahnya*, dalam praktik seringkali terjadi setelah pembelian tanah atau satuan rumah susun dibayar lunas oleh pembeli dan sertipikat sudah seharusnya dibalik nama, penjual seperti lepas tangan untuk pengurusan dan penyelesaian balik nama sertipikat tersebut. Hal itu terlihat pada beberapa kasus dalam: (1) Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Rhl (13 Juli 2020), (2) Putusan Nomor 412/Pdt.G/2016/PN Sgm (29 September 2016), dan (3) Putusan Nomor 089/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar (10 Juli 2013). Putusan-putusan ini lahir untuk menyelesaikan permasalahan pembeli yang tidak kunjung menerima hasil balik nama sertipikat. Atas kasus tersebut, tentunya diperlukan peran hukum untuk mengembalikan keseimbangan kepentingan antara para pihak sehingga tercipta ketertiban dan keadilan (Sulaiman, 2013).

Teori yang akan digunakan pada artikel ini ialah teori perlindungan hukum. Sesuai teori perlindungan hukum, pembeli sebagai pihak yang rawan merugi harus mendapat perlindungan hukum agar tetap dapat menikmati hak-haknya yang diberikan oleh hukum (Rahardjo, 2000). Perlindungan hukum ini diberikan oleh hukum sebab pada hakikatnya tujuan pokok hukum ialah menciptakan ketertiban dan keseimbangan dalam masyarakat dengan membagi hak dan kewajiban antar perorangan, membangun wewenang, dan mengatur cara pemecahan masalah hukum (Salle, 2020). Perlindungan hukum yang diberikan akan dibahas pada tulisan ini khususnya merupakan perlindungan hukum represif yaitu melalui penanganan pengadilan sebab biasanya pembeli telah berusaha menagih hasil balik nama sertipikat, namun tidak kunjung menerima hasil (Rato, 2021). Proses peradilan akan menjadi sarana pengajuan tuntutan hak yang tak lain ialah sebuah upaya untuk memperoleh perlindungan hukum. Hasil tuntutan hak ini akan dituangkan dalam putusan hakim yang berisi aturan-aturan yang akan diterapkan guna mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara (Wijayanta, & Firmansyah, 2013). Oleh karena itu, pada artikel ini permasalahan yang hendak dikaji adalah: Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap para pembeli atas sikap pasif penjual yang tidak mengurus balik nama sertipikat?

Berkaitan dengan orisinalitas penulisan, belum ditemukan tulisan-tulisan yang membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli yang tidak kunjung mendapat sertifikat. Akan tetapi, setidaknya terdapat beberapa tulisan yang kurang lebih membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli. *Pertama*, artikel berjudul, “Perlindungan Hukum bagi Pembeli Rumah Umum dari Perbuatan Wanprestasi oleh Developer/Pengembang Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen” yang ditulis oleh Rani Shafira dan Jeane Neltje Saly (Shafira, & Saly, 2019). Artikel ini membahas mengenai perlindungan hukum pembeli

yang telah membayar lunas namun pelunasan tersebut tidak diserahkan oleh developer/pengembang kepada pihak bank pemberi Kredit Perumahan Rakyat (KPR) dari perspektif hukum perlindungan konsumen. Fokus bahasan tulisan tersebut *berbeda* dengan apa yang hendak diuraikan dalam tulisan ini yang tidak mengambil perspektif hukum perlindungan konsumen melainkan lebih kepada perspektif gugatan perdata dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) serta lebih membahas mengenai bagaimana bentuk keragaman perlindungan hukum dalam putusan hakim untuk mengembalikan kedudukan dan menjamin terlindunginya hak pembeli sebagai pemegang hak atas tanah. Kasus yang dipakai pada artikel inipun bukan mengenai pelunasan yang tidak disampaikan kepada pihak bank, melainkan lebih kepada kewajiban pihak penjual serta kreditur dalam mengurus penyelesaian balik nama sertipikat.

Kedua, artikel berjudul, “Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Green Pramuka City di Jakarta” yang ditulis oleh Firas Sofiani Falihah, R. Suharto, Siti Malikhatun Badriyah (Falihah, & Badriyah, 2017). artikel tersebut mendeskripsikan dan menganalisis mengenai tanggung jawab PT. Duta Paramindo Sejahtera selaku pengelola Apartemen Green Pramuka. Fokus bahasan berbeda dengan apa yang hendak diuraikan dalam tulisan ini sebab dalam tulisan tersebut tanggung jawab hukum pengembang untuk yang tidak kunjung menyerahkan sertifikat hanya dilihat dari segi hal-hal yang tidak dilakukan dalam perjanjian dan perspektif prinsip-prinsip tanggung jawab menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Selain itu, kasus yang digunakan pada tulisan tersebut pun berbeda dengan tulisan ini.

Berdasarkan keterangan tersebut, terdapat perbedaan antara analisis pada 2 (dua) artikel di atas dengan apa yang hendak diuraikan dalam artikel ini dari segi landasan hukum yang digunakan, jenis kasus serta putusan hakim, dan target hasil kajian yang dicapai. Oleh karena itu, topik pada artikel ini perlu dikaji untuk dapat memberikan gambaran dan memperkaya wawasan terkait perlindungan hukum bagi masyarakat yang tak kunjung mendapatkan sertipikat tanah atau rumah susunnya berdasarkan putusan-putusan pengadilan yang disajikan.

B. METODE PENELITIAN

Metode penulisan yang digunakan dalam artikel ini adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif yang juga dikenal sebagai penelitian kepustakaan adalah penelitian hukum yang berpandangan bahwa hukum merupakan suatu bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-

undangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (Fajar, & Achmad, 2010). Spesifikasi penelitian ini yaitu deskriptif-analitis yaitu dengan menguraikan peraturan perundang-undangan, teori hukum, dan praktik pelaksanaan hukum positif (Ali, 2009). Pendekatan yang digunakan untuk mendukung penelitian ini yaitu: (1) pendekatan perundang-undangan (analisis regulasi) (2) pendekatan konsep (analisis konsep dalam doktrin) dan (3) *pendekatan kasus* (kajian terhadap kasus atau fakta) (Ibrahim, 2007). Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder (Diantha, 2017). Bahan hukum primer yang digunakan yaitu: (1) peraturan perundang-undangan khususnya KUHPer, UUPA, dan PP Pendaftaran Tanah, *serta* (2) beberapa putusan hakim yaitu: (a) Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Rhl (13 Juli 2020), (b) Putusan Nomor 412/Pdt.G/2016/PN.Bks (29 September 2016), dan (c) Putusan Nomor 089/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar (10 Juli 2013). Bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, artikel, jurnal, maupun media internet. Jenis data pada artikel ini ialah data kualitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka dimana data didapat dengan menelusuri, memeriksa, dan mengkaji data seperti dokumen resmi, catatan kasus, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan lain-lain. Analisis data akan dilakukan dengan penalaran deduktif yaitu prosedur penalaran yang berpangkal dari suatu peristiwa umum dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat khusus (Qodri, 2019). Penalaran deduktif pada artikel ini dilakukan dengan menganalisis peraturan perundang-undangan terlebih dahulu, kemudian melihat penerapannya atau penggunaannya dalam beberapa putusan hakim.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum terhadap Para Pembeli atas Sikap Pasif Penjual Yang Tidak Mengurus Balik Nama Sertipikat

Roscoe Pound mengatakan bahwa eksistensi hukum ialah untuk memenuhi dan melindungi kepentingan manusia, baik kepentingan umum, kepentingan masyarakat, ataupun kepentingan individu (Is, 2015). Jika merujuk pada isu hukum dalam tulisan ini yang membicarakan jual beli tanah dengan atau tanpa rumah maka kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum ialah kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli. Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada satu atau lebih orang untuk melaksanakan suatu hal, sehingga dari sana timbul suatu perikatan yakni hubungan hukum di mana satu pihak berhak atas prestasi dan pihak lainnya berkewajiban memenuhi prestasi (Emirzon, & Is, 2021). Pada konteks perjanjian jual beli tanah atau satuan rumah susun, penjual memiliki hak mendapatkan uang hasil

penjualan, sedangkan pembeli memiliki hak mendapatkan tanah beserta hak atas tanah tersebut atau untuk pembeli satuan rumah susun maka berhak atas unit rumah susun beserta hak yang melekat pada unit tersebut. Hak masing-masing pihak inilah bentuk kepentingan individu yang harus dilindungi oleh hukum.

Perlindungan hukum untuk para pihak yang mengadakan perjanjian diperlukan manakala terjadi salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga berdampak tidak terpenuhinya hak pihak lain. Peristiwa dimana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dikenal dengan istilah “wanprestasi” dalam hukum perdata (Marzuki, 2020). Terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh suatu pihak yang tidak melaksanakan sesuatu hal, KUHPer setidaknya memberikan 2 (dua) pengaturan konsekuensi yuridis. *Pertama*, pihak tersebut harus mengganti kerugian yang dialami pihak lainnya (Wardiono, et.all, 2018). Pengaturan mengenai ganti kerugian ini dapat dilihat dalam Pasal 1239 KUHPer yang menyebutkan bahwa “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapat penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga”. *Kedua*, pihak yang dirugikan dapat meminta pelaksanaan eksekusi riil atau disebut juga eksekusi nyata kepada hakim. Maksud eksekusi riil ialah dimana pihak kreditur dapat dikuasakan sendiri oleh hakim untuk merealisasikan apa yang menjadi haknya dalam suatu perjanjian setelah adanya putusan pengadilan. Pengaturan tersebut didasarkan Pasal 1241 KUHPer yang menyatakan bahwa “Apabila perikatan tidak dilaksanakan, maka si berpiutang boleh juga dikuasakan supaya dia sendirilah yang mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang”.

Menurut Subekti, eksekusi riil ini diatur oleh hukum atas dasar pandangan bahwa meskipun selalu ada kemungkinan untuk mendapatkan ganti kerugian, tetapi yang paling utama bagi seseorang tetaplah ia mendapat apa yang dijanjikan baginya. Dapat dikatakan, pokok perikatan merupakan ‘prestasi/kewajiban primer’ sementara ganti kerugian merupakan prestasi/kewajiban subsidair (Marilang, 2017). Jadi, ganti kerugian dan/atau eksekusi riil merupakan bentuk perlindungan hukum menurut KUHPer terhadap pembeli sebagai pihak yang berpiutang (belum mendapat haknya untuk memegang sertipikat atas nama dirinya).

Selanjutnya, sesuai dengan pendapat Sudikno Mertokusumo, perlindungan hukum atas kepentingan manusia hanya mungkin terjadi jika hukum dilaksanakan secara nyata (Salle, 2020). Implementasi atas ketentuan KUHPer di atas dapat dilihat dalam beberapa putusan hakim

sebagai hilir dari proses penegakan hukum (Annisa, 2017). Beberapa putusan hakim tersebut di antaranya:

1. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Rhl (13 Juli 2020).

a. Ringkasan perkara

Permasalahan pada putusan ini ialah Fery sebagai Penggugat yang telah membeli 1 (satu) unit tanah dan rumah pada 14 Mei 2010 serta telah membayar lunas seluruh KPR pada 26 Januari 2017 sampai pada gugatan diajukan ke pengadilan pada 19 Februari 2020 ternyata masih belum mendapatkan sertipikat hak milik atas tanah dan rumahnya dari tergugat yaitu PT. Bank Riau (Bank Pemberi KPR) dan turut tergugat yaitu CV. Sampoerna Property (Developer). Padahal, jika dilihat dalam Perjanjian Kerjasama Penyaluran KPR antara PT. Bank Riau Kepri (Tergugat) Nomor: 719/PKS/BR-BBT/2009 dengan CV. Sampoerna Property (Turut Tergugat) Nomor: CV.SP/VINA/BBT/VIII/2009/38 tanggal 24 Agustus 2009 halaman 3 dapat dilihat bahwa pihak CV. Sampoerna Property sebagai developer wajib mengurus dan menyelesaikan balik nama sertipikat hak milik atas nama *end user* dari setiap penjualan tanah atau tanah berikut bangunan dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli antara CV. Sampoerna Property sebagai developer dengan Pembeli.

b. Pertimbangan hakim atas tindakan Tergugat

Majelis hakim menyebutkan bahwa pihak Tergugat (PT. Bank Riau) dan Turut Tergugat (CV. Sampoerna Property) yang telah menerima seluruh haknya telah melakukan wanprestasi. Terkait kedudukan PT. Bank Riau yang sebetulnya hanya sebagai Bank Pemberi KPR, majelis hakim memberi penjelasan bahwa memang berdasarkan perjanjian kerjasama antara PT. Bank Riau dan CV. Sampoerna Property, pihak yang berkewajiban melakukan proses balik nama adalah CV. Sampoerna Property, akan tetapi majelis hakim memandang bahwa PT. Bank Riau sebagai Tergugat juga telah lalai untuk menuntut pemenuhan prestasi kepada CV. Sampoerna Property sehingga keduanya harus bertanggung jawab secara tanggung renteng.

c. Putusan hakim

Sesuai dengan petitum yang diajukan Fery sebagai Penggugat, Majelis hakim menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi dan sebagai

konsekuensi yuridisnya memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat menyelesaikan proses balik nama atau pemecahan sertipikat hak milik ke atas nama Fery (Penggugat) serta membayar biaya perkara ini.

Jadi, perlindungan perlindungan hukum yang dipilih hakim dalam putusan ini ialah mengharuskan pihak yang melakukan wanprestasi menyelesaikan apa yang menjadi kewajibannya.

2. Nomor 412/Pdt.G/2016/PN.Bks (29 September 2016)

a. Ringkasan perkara

Permasalahan pada putusan dimulai ketika Eddy Syafri (Penggugat) telah membeli tanah dan rumah yang dipasarkan oleh developer PT. Celebis Intim Perkasa pada tahun 1989 dengan dibiayai oleh KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi (Tergugat II). Pada tanggal 23 Agustus 1989, saat melaksanakan kewajiban untuk pembayaran cicilan KPR Bank Tabungan Negara, Penggugat baru mengetahui bahwa cicilan yang dibayarnya bukan atas nama Penggugat tetapi atas nama Mohamad Herman (Tergugat I). Penggugat mendapat informasi dari PT. Celebes Intim Perkasa selaku developer bahwa nama Mohamad Herman itu didaftarkan hanya untuk pengambilan fasilitas kredit perumahan saja, akan tetapi tanah dan rumah akan tetap menjadi milik Penggugat.

Setelah membayar lunas seluruh cicilan pada bulan Desember 2003, maka Penggugat kemudian menerima: (1) Surat pernyataan dari Tergugat I yang diregistrasi oleh Notaris Sinta Susikto Sarjana Hukum Nomor 596/1991 tanggal 9 Juli 1991 yang berisi tentang pelepasan/pengalihan hak atas tanah dan rumah kepada Penggugat; (2) Surat kuasa dari Tergugat I untuk melakukan tindakan jual beli, balik nama, menghadap pejabat yang berwenang, memberi dan meminta keterangan, menerima pembayaran atas sebuah rumah tempat tinggal yang diregistrasi oleh Notaris Sinta Susikto Sarjana Hukum dengan Nomor 597/1991 tanggal 9 Juli 1991; dan (3) Surat kuasa dari Tergugat I yang berisi tentang Surat Kuasa untuk melakukan tindakan menghadap Kepala Kantor Bank Tabungan Negara, membayar angsuran, menandatangani surat perjanjian, mengurus dan mengambil sertipikat dari Bank Tabungan Negara atas sebuah tanah dan rumah yang telah diregistrasi oleh Notaris Sinta Susikto Sarjana Hukum dengan Surat Nomor 598/1991 tanggal 9 Juli 1991. Akan tetapi, saat Penggugat hendak mengambil sertipikat tanah dan rumah, petugas Bank

Tabungan Negara mengatakan sertipikat ini tidak dapat diambil karena nama debitur yang tertera dalam perjanjian atas tanah dan bangunan rumah adalah nama Tergugat I. Sejak itu, Penggugat telah berulang kali mencari informasi atas keberadaan Tergugat I dan PT. Celebes Intim Perkasa selaku developer, namun sampai gugatan ini diajukan pada tanggal 7 Agustus 2016 Tergugat I ataupun pihak developer tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya baik di dalam maupun di luar wilayah Indonesia.

b. Pertimbangan hakim atas tindakan Tergugat

Majelis hakim tidak melabeli tindakan Tergugat termasuk dalam wanprestasi atau tindakan lainnya. Majelis hakim hanya memberikan penjelasan bahwa dengan adanya pelepasan hak atas tanah dari Mohamad Herman (Tergugat I) sebagai debitur dalam persetujuan kredit Bank Tabungan Negara kepada Penggugat, dan Tergugat I telah memberikan surat kuasa penuh kepada Penggugat atas hak dan kewajibannya terhadap tanah dan rumah yang dibeli Penggugat, maka segala sesuatu terkait tanah dan rumah tersebut sesungguhnya sudah menjadi tanggung jawab Penggugat.

c. Putusan hakim

Sesuai dengan petitum, majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat dengan verstek. Pada amar putusannya majelis hakim: (1) memerintahkan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Berkasi (Tergugat II) untuk menyerahkan surat-surat dokumen/sertipikat atas tanah dan rumah kepada Penggugat; (2) memberikan izin kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri selaku penjual dan sekaligus sebagai pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan rumah; dan (3) menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

Jadi, dalam putusan ini perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli yaitu: (a) Keharusan Pihak Bank Pemberi KPR untuk menyerahkan sertipikat yang seharusnya adalah milik Penggugat dan (b) Pemberian kewenangan pada Penggugat sebagai pembeli tanah dan rumah yang telah melaksanakan kewajibannya untuk mendapat pemenuhan haknya melalui eksekusi riil pembuatan akta jual beli dan proses balik nama. Situasi dimana Tergugat I maupun developer tidak dapat ditemukan lagi, membuat hakim memutuskan Penggugat sebagai pembeli dapat memosisikan dirinya sebagai Penjual dan

Pembeli pada Akta Jual Beli, sehingga proses balik nama dapat berjalan tanpa Tergugat I ataupun Pihak Developer.

3. Putusan Nomor 089/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Brt (10 Juli 2013).

a. Ringkasan perkara

Permasalahan pada perkara ini adalah pembeli unit-unit Rumah Susun Puri Garden Apartemen yang telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (“PPJB Sarusun”) sekitar tahun 2003-2005 belum mendapatkan sertipikat atas satuan rumah susun mereka. Berdasarkan Pasal 5 dan Pasal 6 PPJB Sarusun, pihak PT. Mitra Prima Sejahtera sebagai developer (Tergugat) menjadi pihak yang wajib menyelesaikan bangunan fisik termasuk surat-surat kepemilikannya. Akan tetapi, setelah seluruh biaya dibayar lunas oleh pembeli dan telah terjadi serah terima unit pada tahun 2005-2006 sampai saat gugatan ini diajukan pada tanggal 4 Februari 2013, pihak developer belum melaksanakan jual beli dengan akta jual beli, serta belum menyelesaikan surat dan dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atas unit-unit rumah susun termasuk penerbitan sertipikat. Penggugat telah memberikan somasi kepada pihak developer, bahkan juga melaporkan developer ke Polda Metro Jaya, namun tidak pernah ada tanggapan dari pengurus perseroan sehingga Pihak Polda Metro Jaya menetapkan Daniel dan Ivone masuk dalam Daftar Pencarian Orang.

b. Pertimbangan hakim atas tindakan Tergugat

Majelis hakim berpandangan bahwa Pihak Tergugat telah melakukan “perbuatan melawan hukum” sebab:

- 1) Pihak Tergugat tidak membuat Akta Jual Beli dan tidak menyerahkan Sertipikat Kepemilikan Rumah Susun kepada Para Penghuninya yang telah melunasi harga satuan unit.
- 2) Pihak Tergugat juga telah menjaminkan sertipikat tanah para pembeli (Penggugat) sebagai agunan pinjaman kredit pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk dengan pembebanan hak tanggungan serta dicantumkannya kuasa menjual atau mengalihkannya kepada pihak lain.
- 3) Pihak Tergugat belum melunasi harga tanah tempat berdirinya satuan rumah susun.

- 4) Terdapat sertipikat yang tidak diketahui keberadaannya serta satuan rumah susunnya telah disita oleh pihak ketiga bernama Tuan Soeharsono Sinto sesuai Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 332/Pdt.G/2007 (15 Januari 2008).

c. Putusan hakim

Majelis hakim pada putusan ini mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Beberapa hal diantaranya yaitu:

- 1) Memberi hak dan kuasa kepada Penggugat untuk menyelesaikan hak tanggungan Tergugat kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.
- 2) Memberi hak dan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus penerbitan sertipikat pengganti atas Sertipikat Hak Guna Bangunan terhadap satuan rumah susun yang hilang.
- 3) Memberi hak dan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus peningkatan status tanah girik yang di atasnya telah berdiri bangunan Puri Garden Apartemen.
- 4) Menghukum Tergugat baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 80.000.000.000,- (delapan puluh milyar Rupiah).

Jadi, bentuk perlindungan hukum yang diberikan hakim kepada pembeli melalui putusan ini ialah: (a) Adanya eksekusi riil untuk menyelesaikan persoalan hak tanggungan, pengurusan sertipikat, termasuk juga persoalan tanah sehingga para pembeli betul-betul bisa memperoleh kembali sertipikat atas satuan rumah susun yang dibelinya; dan (b) Adanya ganti kerugian yang harus dipenuhi Tergugat kepada para pembeli karena pihak pembeli telah mengeluarkan banyak biaya dan ongkos untuk pengurusan sertipikat atas satuan rumah susun.

Jika ketiga putusan tersebut diringkas dalam bentuk tabel, maka akan dapat dilihat data sebagai berikut:

Tabel 1. Ringkasan Perlindungan Hukum Pembeli yang Tidak Kunjung mendapat Sertipikat dalam 3 (Tiga) Putusan

Putusan	Perbuatan Tergugat	Bentuk Perlindungan Hukum
Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Rhl (13 Juli 2020)	Wanprestasi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tergugat dan Turut Tergugat menyelesaikan proses balik nama atau pemecahan sertipikat hak milik ke atas nama Fery (Penggugat). 2. Tergugat membayar biaya perkara ini.

Putusan Nomor 412/Pdt.G/2016/PN.Bks (29 September 2016)	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. Keharusan Pihak Bank Pemberi KPR untuk menyerahkan sertipikat yang seharusnya adalah milik Penggugat. 2. Pemberian kewenangan pada Penggugat untuk melakukan eksekusi riil sehingga Penggugat dapat menjadi Penjual dan Pembeli dalam pembuatan akta jual beli dan proses balik nama sertipikat. 3. Tergugat membayar biaya perkara.
Putusan Nomor 089/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar (10 Juli 2013)	Perbuatan Melawan Hukum	<ol style="list-style-type: none"> 1. Memberi hak dan kuasa kepada Penggugat untuk melakukan eksekusi riil berupa: <ol style="list-style-type: none"> a. penyelesaian hak tanggungan Tergugat kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. b. pengurusan penerbitan sertipikat pengganti atas Sertipikat Hak Guna Bangunan terhadap satuan rumah susun yang hilang. c. pengurusan peningkatan status tanah girik yang di atasnya telah berdiri bangunan Puri Garden Apartemen. 2. Ganti kerugian dari Tergugat sebesar Rp. 80.000.000.000,- (delapan puluh milyar Rupiah).

Tabel 1 tersebut menunjukkan keragaman label bentuk perbuatan pihak penjual dan bentuk perlindungan hukum yang ditetapkan hakim dalam putusannya. Keragaman dan analisis itu dapat dijabarkan dan dianalisis sebagai berikut. *Pertama*, pada bagian awal pembahasan, telah dijelaskan bahwa jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dalam suatu perjanjian maka pihak itu dikatakan telah melakukan ‘wanprestasi’. Konteks tindakan penjual pada tulisan inipun ialah tidak melaksanakan kewajibannya yang telah termaktub dalam perjanjian sehingga tindakan itu seharusnya termasuk tindakan wanprestasi. Akan tetapi, pada praktiknya hakim dapat menyatakan 3 (tiga) macam bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual sebagai pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya yaitu: (a) wanprestasi; (b) perbuatan melawan hukum; atau (c) tidak menyebut sama sekali. Secara konsep, seharusnya perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang mengakibatkan kerugian bukan disebabkan karena perjanjian melainkan karena undang-undang yaitu Pasal 1365 KUHPer yang mengharuskan pihak yang menimbulkan kerugian pada orang lain untuk mengganti kerugian tersebut (Yahman, 2016). Namun demikian, Purwahid Patrik mengatakan bahwa memang ganti kerugian sebagai

konsekuensi dari wanprestasi pun sebetulnya dapat diterapkan dalam perbuatan melawan hukum (Patrik, 1994). Perkembangan praktik di pengadilan pun menunjukkan bahwa terjadi pergeseran terhadap pemisahan wanprestasi serta perbuatan melawan hukum dalam KUHP. Pada praktik dapat dilihat adanya hubungan kontraktual antara penggugat dan tergugat tidak menghalangi diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum (Prayogo, 2016). Jadi, walaupun konteks penggunaan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum kurang tepat namun setidaknya secara konsekuensi, pihak pembeli dapat sama-sama menikmati hak atas ganti kerugian.

Kedua, pada bagian awal pembahasan telah disebutkan bahwa menurut Pasal 1239 KUHP dan Pasal 1241 KUHP, bentuk konsekuensi yuridis jika penjual tidak melaksanakan kewajibannya ialah pihak pembeli bisa mendapatkan ganti rugi dan/atau hak eksekusi riil (hak untuk melaksanakan sendiri pelaksanaan perjanjian tersebut). Jika menilik kembali tabel 1, dapat dilihat bahwa majelis hakim dapat memberikan putusan berupa: (a) memerintahkan pihak yang wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya; (b) memberikan hak dan kuasa kepada pihak pembeli yang belum mendapat haknya untuk melaksanakan eksekusi riil; dan/atau (c) memerintahkan pihak yang wanprestasi untuk memberikan ganti rugi atau setidaknya membayar biaya perkara. Ketiga bentuk perlindungan hukum ini memang diperkenankan oleh hukum, akan tetapi jika ada salah satu bentuk yang paling dibutuhkan untuk melindungi hak para pembeli yang sudah lama belum terpenuhi ialah memberikan hak untuk melakukan eksekusi riil sebab setidaknya pada kasus-kasus yang disampaikan di atas saja, pembeli masih belum mendapatkan haknya setelah 7-13 tahun melunasi pembelian terhadap tanah atau rumah susun.

Pemberian hak dan kuasa kepada pembeli untuk melakukan eksekusi riil ini lebih menjamin terpenuhinya hak-hak pembeli dan dengan demikian akan memberikan perlindungan hukum sebab pihak pembeli merupakan pihak yang paling berkepentingan untuk melakukan segala proses yang diperlukan demi memperoleh sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah atau satuan rumah susun yang dibelinya. Hal ini senada dengan pendapat Subekti yang dikutip sebelumnya bahwa hak eksekusi riil berperan penting untuk memastikan suatu pokok perjanjian terlaksana (Marilang, 2017). Jika suatu pokok perjanjian terlaksana, sehingga setiap pihak mendapat haknya maka saat itulah perlindungan hukum hadir sebab perlindungan hukum bertujuan untuk melindungi hak-hak seseorang yang dirugikan orang lain dan memastikan seseorang yang terugikan itu dapat menikmati hak-haknya (Tirtakoesoemah, & Arafat, 2019).

Jika hakim hanya menetapkan bahwa pihak tergugat (developer ataupun bank pemberi KPR) harus memenuhi kewajibannya sebagaimana terdapat pada Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Rhl, masih terdapat kemungkinan bagi pihak tergugat untuk tidak melaksanakan kewajiban tersebut. Posibilitas ini akan mengurangi unsur kepastian hukum dan kemanfaatan pada pihak pembeli sebagai hal yang seharusnya dipertimbangkan dalam suatu putusan hakim (Faisal, 2015). Josef M. Monteiro juga menyebut bahwa dalam perkara yang bernuansa ekonomi, penting untuk memperhatikan *cost and benefit* (analisa keuntungan dan kerugian) sehingga putusan memiliki kualitas, dapat diterima, dan dapat dilaksanakan (Monteiro, 2007). Namun demikian, tentu saja pemberian putusan hakim tersebut tetap harus memperhatikan asas *non ultra petita* yang diatur dalam Pasal 178 ayat (3) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) yaitu bahwa hakim tidak boleh memberikan putusan yang melebihi apa tuntutan penggugat (Hidayat, 2014).

Jika penggugat tidak meminta eksekusi riil namun hakim menjatuhkan putusan eksekusi riil, maka hal itu membuat hakim melampaui batas kewenangannya sehingga suatu putusan itu bisa cacat hukum (Candra, 2021). Putusan hakim yang mengandung substansi *ultra petita* sangat rawan berakhir pada pembatalan putusan (Lita, & Yurikosari, 2019). Oleh karenanya, demi mendapat perlindungan hukum yang lebih baik, pihak penggugat (pembeli atau debitur) juga dapat berinisiatif untuk mengajukan eksekusi riil proses balik nama sertipikat tersebut pada permohonannya (Fadhilah, 2019). Hal ini akan membuka peluang bagi hakim untuk memutuskan perlu tidaknya sebuah eksekusi riil untuk melindungi hak-hak para penggugat.

D. SIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum pihak pembeli terhadap penjual wanprestasi yang tidak mengurus balik nama sertipikat tanah atau satuan rumah susun menurut KUHPer ialah: (1) mendapat ganti kerugian (Pasal 1239 KUHPer) dan (2) mendapat hak melaksanakan eksekusi riil (Pasal 1241 KUHPer). Perlindungan ini pada praktiknya diimplementasikan secara beragam oleh hakim. Beberapa di antaranya dapat dilihat pada ketiga putusan yang disajikan pada tulisan ini yaitu: (1) pada Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Rhl (13 Juli 2020) majelis hakim menyatakan pihak penjual telah wanprestasi sehingga harus segera melaksanakan proses pelaksanaan balik nama atau pemecahan sertipikat; (2) pada Putusan Nomor 412/Pdt.G/2016/PN.Bks (29 September 2016) majelis hakim menyatakan tidak menyebut pihak

penjual wanprestasi tetapi menyatakan bahwa pihak bank pemberi KPR sebagai mitra penjual harus menyerahkan sertipikat kepada pembeli dan pihak pembeli dapat melakukan eksekusi riil yaitu memposisikan diri sebagai Penjual dan Pembeli untuk membuat akta jual beli dan melaksakan proses balik nama; serta (3) pada Putusan Nomor 089/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar (10 Juli 2013) majelis hakim menyatakan pihak penjual melakukan perbuatan hukum sehingga memberikan hak eksekusi pada pembeli untuk menyelesaikan segala sesuatu pengurusan agar dapat para pembeli dapat menerima haknya atas sertipikat beratas nama pembeli dan memerintahkan penjual mengganti kerugian pihak pembeli yang telah mengeluarkan ongkos dan biaya pengurusan sertipikat. Dari bentuk-bentuk perlindungan hukum yang diberikan KUHPer ini, perlindungan hukum yang sesungguhnya paling dibutuhkan oleh pembeli adalah dalam bentuk eksekusi riil agar pembeli segera mendapatkan pemenuhan haknya yang telah tertunda lama (pada kasus-kasus pada tulisan ini tertunda sekitar 7-13 tahun). Untuk mendorong pemberian putusan hakim berupa eksekusi riil berupa pelaksanaan balik nama oleh pembeli, maka pihak penggugat disarankan untuk mencantumkan petitum berupa permintaan tersebut kepada majelis hakim.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Z. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anatami, D. (2017). Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Vol.12, (No.1), p. 4.*
- Annisa, N. F. (2017). Peranan Hakim sebagai Penegak Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. *Lex et Societis, Vol.5, (No.3), p.162.*
- Apriani, Desi., & Bur, Arifin. (2021). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Bina Mulia Hukum, Vol.5, (No.2).* [https://doi.org/http://dx.doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11.](https://doi.org/http://dx.doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11)
- Candra, M. (2021). *Pembaruan Hukum Dispensasi Kawin dalam Sistem Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Emirzon, Joni H., & Is, Muhamad Sadi. (2021). *Hukum Kontrak, Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana.
- ama dan Yurisprudensi Mahkamah Agung. *Fitrah, Vol.1, (No.2), p.78.*
- Faisal, M. (2015). The Legal Protection For a Good Faith Buyer Under a Court Decision. *Mimbar Hukum, Vol.27, (No.2), p.366.*

- Falihah, Firas Sofiani., Suharto, R., & Badriyah, Siti Malikhatun. (2017). Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Green Pramuka City di Jakarta (Studi Kasus Jual-Beli Apartemen). *Diponegoro Law Journal*, Vol.6, (No.1), p.1-14.
- Fadhilah. (2019). Ultra Petitum Partium dalam Perkara Perceraian menurut Hukum Acara Peradilan Agama Dan Yurisprudensi Mahkamah Agung. *Journal ar-raniry*.
- Fajar, Mukti., & Yulianto, Achmad. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif & Empiris*. Jakarta: Pustaka Pelajar.
- Het Herziene Indonesisch Reglement*.
- Hidayat, M. H. (2014). Hukum Perdata Progresif: Perubahan dan Kesenambungan Penemuan Hukum di Bidang Hukum Perdata. *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, Vol.3, (No.3), p.274.
- Ibrahim, J. (2007). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Bayu Media.
- Is, M. S. (2015). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Lita, Ade., & Yurikosari, Andari. (2019). Dasar Pertimbangan Hakim Kasasi terhadap Putusan Judex Facti yang Amarnya Mengandung Ultra Petita dalam Perselisihan Hubungan Industrial antara PT INKUD AGRITAMA Melawan Fitra Hendri (Studi Putusan Nomor 13/Pdt.Sus-PHI/2016/PN. Pdg juncto Putusan Kasasi N. *Reformasi Hukum Trisakti*, Vol.1, (No.1), p.4.
- Marilang. (2017). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Makassar: Indonesia Prime.
- Marzuki, P. M. (2020). *Teori Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Monteiro, M. J. (2007). Putusan Hakim dalam Penegakan Hukum di Indonesia. *Jurnal Hukum Pro Justitia*, Vol.25, (No.2), p.138.
- Patrik, P. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Prayogo, S. (2016). Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol.III, (No.2), p.287.
- Qodri, M. (2019). “Benang Merah” Penalaran Hukum, Argumentasi Hukum dan Penegakan Hukum. *Jurnal Hukum Progresif*, Vol.7, (No.2), p.183.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rato, D. (2021). *Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Memahami Hukum Sejak Dini*. Jakarta: Kencana.
- Salle, H. (2020). *Sistem Hukum dan Penegakan Hukum* (N. Qamar, ed.). CV. Social Politic Genius

(SIGn).

Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Santoso, U. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*. Depok: Kencana.

Shafira, Rani., & Saly, Jeane Neltje. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum Adigama, Vol.2, (No.1)*, p.6. <https://doi.org/10.24912/adigama.v2i1.5267>

Sulaiman, E. (2013). Hukuman dan Kepentingan Masyarakat. *Jurnal Hukum Diktum, Vol.11, (No.1)*, p.100

Tirtakoesoemah, A. J., & Arafat, M. R. (2019). Penerapan Teori Perlindungan Hukum terhadap Hak Cipta atas Penyiaran. *Pena Justisia, Vol.18, (No.1)*, p.4–5.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Wardiono, Kelik., & et.all (2018). *Buku Ajar Hukum Perdata*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.

Wijayanta, Tata., & Firmansyah, Hery. (2013). *Perbedaan Pendapat dalam Putusan Pengadilan*. Yogyakarta: Penerbit Medpress Digital.

Yahman. (2016). *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan: Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Kencana.