

Akibat Hukum Jual Beli Tanah Kredit Perumahan Rakyat Melalui Oper Kredit

Rendiyah Ramadhan, Sukirno

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: rendiyanscs@gmail.com

Abstract

An underhand sale and purchase agreement can harm the buyer if the seller does not have the good faith to carry out his obligations, causing a lawsuit. The problem in this journal is how the legal power of buying and selling under the hands of land and KPR-BTN buildings in the Housing Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon and what the legal consequences are for the acquisition of land rights after the District Court's decision was issued. The method used is juridical empirical. The results of this journal's research are, first, before the verdict was made, the power of law regarding buying and selling under the hands was not strong and unsafe because it did not cause the transfer of land rights, while after the Cirebon District Court decision No. then the sale and purchase under the hand is legally binding and strong, secondly, BTN must submit the certificate of land and building to the buyer to reverse the name on behalf of the buyer, who has transferred the rights to the land. The conclusion is that the judge's decision is in accordance with the exception of Article 1457 of the Civil Code as a consideration because after the existence of the UUPA, book II of the Civil Code is no longer valid and the sale and purchase relating to land uses the UUPA. Meanwhile, buying and selling in general uses Article 1457 of the Civil Code.

Keywords: *buying and selling; credit oper; underhand*

Abstrak

Perjanjian jual-beli dibawah tangan dapat merugikan pihak pembeli apabila pihak penjual tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya sehingga menimbulkan gugatan. Permasalahan dalam jurnal ini yaitu bagaimana kekuatan hukum jual beli di bawah tangan tanah dan bangunan KPR-BTN di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon dan bagaimana akibat hukum terhadap perolehan hak atas tanah pasca putusan Pengadilan Negeri tersebut dikeluarkan. Metode yang digunakan yaitu yuridis empiris. Hasil penelitian jurnal ini yaitu pertama sebelum adanya putusan, kekuatan hukum mengenai jual-beli dibawah tangan tidak kuat dan tidak aman karena tidak menyebabkan beralihnya hak atas tanah sedangkan setelah adanya putusan PN Cirebon No.38/Pdt.G/2016/PN.Cbn, maka jual-beli dibawah tangan tersebut adalah sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan kuat, kedua yaitu BTN harus menyerahkan sertipikat tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli untuk dibalik nama atas nama pembeli, yang telah beralih hak atas tanahnya. Simpulan bahwa keputusan hakim telah sesuai kecuali Pasal 1457 KUHPerdara sebagai pertimbangan karena setelah adanya UUPA maka buku II KUHPerdara sudah tidak berlaku dan jual-beli yang berkaitan dengan tanah menggunakan UUPA. Sedangkan jual-beli secara umum menggunakan Pasal 1457 KUHPerdara.

Kata kunci: *dibawah tangan; jual beli; oper kredit*

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Permasalahan

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti dan berbagai makna. Maka untuk pemakaiannya atau penggunaan perlu diberi batasan, agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut geologis-agronomis, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, dan tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah (Parlindungan, 1973).

Berdasarkan hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 UUPA dinyatakan, bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan demikian tanah dalam artian yuridis adalah permukaan bumi (Harsono, 2005). Tanah merupakan

kebutuhan hidup bagi manusia yang sangat mendasar. Manusia tumbuh serta melakukan segala aktivitas selalu diatas tanah, hal tersebut dapat diketahui bahwa manusia selalu berhubungan dengan tanah dan semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah, selain berfungsi sebagai tempat tinggal manusia, tanah juga dijadikan sebagai salah satu bentuk investasi yang menjanjikan hal ini dikarenakan semakin banyaknya populasi manusia yang tidak diimbangi dengan luas lahan yang ada (Pupi, 2012).

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu : (Cahyo, 1983)

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa.
2. Komponen kedua adalah supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawaran.
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.

Masyarakat di Indonesia untuk dapat memiliki tanah, seseorang perlu memperoleh hak atas tanah terhadap tanah yang diinginkannya. Perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemilikan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Pasal 1457 KUHPerdara menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Supomo, 1980).

Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (jual beli) dan yang kedua yaitu tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut. Namun dalam Pasal 1457 KUHPerdara, sedangkan sepanjang mengenai tanah maka hal tersebut tidak berlaku lagi setelah adanya UUPA dan dalam hal ini yang berlaku adalah sistem hukum adat mengenai tanah sebagaimana tercantum dalam pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) (Harsono, 2004).

Jual beli dapat dilakukan secara otentik maupun secara dibawah tangan. Jual beli yang secara tertulis yaitu jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli yang dilakukan dibawah tangan yaitu jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yang dalam transaksi jual beli tersebut pihak penjual dan pembeli hanya mengadakan perjanjian dan kesepakatan yang sederhana mengenai obyek tanah yang akan dijual dan harga serta cara pembayarannya tanpa dihadapkan dihadapan pejabat yang berwenang. Perjanjian dibawah tangan membutuhkan pengakuan kebenaran atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.

Kaitannya dengan peralihan hak, mengenai perbuatan hukum jual beli tanah dengan oper kredit dibawah tangan yang telah diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cirebon dan melahirkan sebuah putusan (Nomor 38/pdt.G/2016/PN Cbn). Kasus yang terjadi bahwa pemilik

awal terhadap sebidang tanah seluas 55m² berikut bangunan rumah KPR BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon, yang terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 619/Klayan tercatat atas nama Rahmat Hidayat seharga Rp.1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan Jual beli terhadap rumah yang masih dalam masa angsuran kepada BTN antara Rahmat Hidayat dan Yudi Irianto dilakukan dibawah tangan. Apabila angsuran telah lunas maka Rahmat Hidayat bersedia melakukan transaksi dihadapan pejabat yang berwenang (Putusan Pengadilan Negeri Cirebon: 2016).

Setelah proses jual beli antara Rahmat Hidayat dengan Yudi Irianto maka tanah dan rumah dikuasai/ditempati oleh Yudi Irianto dan semua angsuran rumah termasuk pembayar fasilitas rumah menjadi kewajiban dan tanggungjawab Yudi Irianto, Ketika angsuran telah dibayar lunas oleh Yudi Irianto sebagaimana setoran pelunasan dan Yudi Irianto ingin bermaksud memproses balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan selaku pemilik yang sah terhadap rumah dan bangunan KPR-BTN, ketika Yudi Irianto meminta sertipikat Hak Guna Bangunan kepada pihak BTN akan tetapi pihak BTN menolak dengan alasan sertipikat tersebut masih tercatat atas nama Rahmat Hidayat (pemilik lama).

Yudi Irianto mencari keberadaan Rahmat Hidayat untuk mengambil sertipikat yang ada di BTN sekaligus melakukan proses jual beli dan balik nama di hadapan PPAT namun Rahmat Hidayat tidak diketahui pasti keberadaannya sehingga Yudi Irianto merasa dirugikan. Pada tanggal 20 Februari 2016, Yudi Irianto mengirimkan surat gugatan dan mendaftarkan perkara perdata gugatannya ke Pengadilan Negeri Cirebon dengan Perkara Perdata Gugatan No. 38/Pdt.G/2016/PN.Cbn. Pada tanggal 3 Januari 2017, Pengadilan Negeri Cirebon memutuskan perkara perdata gugatan Yudi Irianto selaku Penggugat, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

- 1) Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
- 2) Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian dengan *verstek*;
- 3) Menyatakan bahwa jual beli di bawah tangan yang dilakukan antara Tergugat dan Para Penggugat pada tanggal 15 Juli 1995 atas tanah obyek berupa sebidang tanah seluas 55 m² berikut bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon yang terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan tercatat atas nama: Rahmat Hidayat (Tergugat) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- 4) Menyatakan Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas obyek sengketa tersebut;
- 5) Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 55 m² berikut bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon yang terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan;
- 6) Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan tercatat atas nama Rahmat Hidayat (Tergugat) kepada Para Penggugat;
- 7) Memberikan kuasa kepada Para Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna melaksanakan transaksi Akta Jual Beli atas

sebidang tanah seluas 55 m² berikut bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon yang terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan untuk dibaliknamakan atas nama Para Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Dengan telah diputusnya perkara perdata gugatan tersebut, maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 55 m² berikut bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon yang terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan dan menyatakan jual beli dibawah tangan tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Dalam penyelesaian sengketa terdapat dua macam penyelesaian yaitu melalui jalur litigasi (peradilan) dan non litigasi (*alternative dispute resolution*) (Witanto, 2012). Jalur litigasi merupakan *the last resort* atau *ultimum remedium*, yaitu sebagai upaya terakhir jika penyelesaian sengketa secara kekeluargaan atau perdamaian diluar pengadilan ternyata tidak menemukan titik temu atau jalan keluar. Putusan pengadilan tentu menimbulkan akibat hukum yang menjadikan konsekuensi-konsekuensi bagi para pihak yang berperkara baik konsekuensi yang menguntungkan atau merugikan juga mengakibatkan konsekuensi terhadap objek gugatan tersebut.

2. Kerangka Teori

Teori yang digunakan dalam jurnal ini yaitu Teori Kepastian Hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian mengenai kepastian hukum yaitu jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan (Mertokusumo, 2007). Unsur dari kepastian hukum itu sendiri diantaranya adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum itu sendiri harus berlaku tegas di dalam masyarakat dan mengandung keterbukaan, sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.

3. Permasalahan

Dari latar belakang tersebut akan dirumuskan beberapa permasalahan yakni Bagaimana kekuatan hukum jual beli di bawah tangan tanah dan bangunan KPR-BTN di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon, lalu yang selanjutnya Bagaimana akibat hukum terhadap perolehan hak atas tanah pasca putusan Pengadilan Negeri tersebut dikeluarkan.

4. Orisinalitas Hasil Penelitian

Penelitian tentang Akibat Hukum Jual Beli Tanah Kredit Perumahan Rakyat Melalui Oper Kredit Di Bawah Tangan merupakan penelitian yang asli dan dapat dipertanggungjawabkan, peneliti telah membandingkan dengan beberapa penelitian sebelumnya yang juga membahas tentang jual beli tanah KPR di bawah tangan. Adapun penelitian yang sama dengan penelitian ini tetapi memiliki substansi yang berbeda yaitu penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang bernama Israbeta Putrisani dimana judul penelitiannya adalah “Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan”. Didalam penelitiannya lebih memfokuskan dalam hal permasalahan pada pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) (Putrisani, 2019).

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang bernama Dody Arifiawan Wibisono dengan judul penelitiannya “Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah Yang Masih Dalam Jaminan (Studi Di PT BTN Cabang Malang)”. Didalam penelitiannya lebih memfokuskan dalam hal status

hukum pada pihak ketiga tentang pengoperan kredit pemilikan rumah (KPR) (Wibisono, 2011). Penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang bernama Mahfudzotin Nikmah dengan judul penelitiannya “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan”. Didalam penelitiannya lebih memfokuskan dalam hal proses jual beli dan juga solusi kredit pemilikan rumah (KPR) yang dapat ditempuh dengan over credit di bawah tangan (Nikmah, 2020).

Jurnal yang ditulis oleh penulis ini mempunyai perbedaan dengan jurnal atau penelitian-penelitian diatas. Jurnal yang ditulis oleh penulis ini membahas mengenai kekuatan hukum serta kekuatan hukum dalam jual beli kredit pemilikan rumah (KPR) melalui oper kredit dibawah tangan yang mengacu pada putusan pengadilan.

B. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan (Arikunto, 2002). Jurnal ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Metode yuridis empiris adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat (Subagyo, 1991). Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah (Waluyo, 2002). Sumber data yang digunakan dibedakan menjadi dua yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Data primer ini diperoleh dengan cara wawancara langsung kepada Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon dan Notaris dan PPAT di Kabupaten Cirebon. Data sekunder adalah data yang diperoleh antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya (Soekanto, 1986).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kekuatan Dan Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Tanah Dan Bangunan KPR-BTN di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon

Kasus yang terjadi terkait peralihan hak mengenai perbuatan hukum jual beli tanah dengan oper kredit di bawah tangan yaitu yang dialami oleh Yudi Irianto (selaku Penggugat) dengan Rahmat Hidayat (selaku Tergugat) dan Bank BTN (selaku Turut Tergugat). Pada tanggal 15 Juli 1995, Rahmat Hidayat selaku penjual telah melakukan jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan dengan Yudi Irianto selaku pembeli. Rahmat Hidayat adalah sebagai pemilik awal terhadap sebidang tanah seluas 55m² berikut bangunan rumah KPR BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon, yang terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 619/Klayan tercatat atas nama Rahmat Hidayat telah melakukan jual beli di bawah tangan.

Jual beli terhadap rumah yang masih dalam masa angsuran kepada BTN antara Rahmat Hidayat dan Yudi Irianto dilakukan dibawah tangan. Apabila angsuran telah lunas maka Rahmat

Hidayat bersedia melakukan transaksi dihadapan pejabat yang berwenang. Setelah proses jual beli antara Rahmat Hidayat dengan Yudi Irianto maka tanah dan rumah dikuasai atau ditempati oleh Yudi Irianto dan semua angsuran rumah termasuk pembayar fasilitas rumah menjadi kewajiban dan tanggungjawab Yudi Irianto. Ketika angsuran telah dibayar lunas oleh Yudi Irianto sebagaimana setoran pelunasan dan Yudi Irianto ingin bermaksud memproses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan selaku pemilik yang sah terhadap rumah dan bangunan KPR-BTN, ketika Yudi Irianto meminta Sertipikat Hak Guna Bangunan kepada pihak BTN akan tetapi pihak BTN menolak dengan alasan Sertipikat tersebut masih tercatat atas nama Rahmat Hidayat (pemilik lama).

Yudi Irianto mencari keberadaan Rahmat Hidayat untuk mengambil sertipikat yang ada di BTN sekaligus melakukan proses jual beli dan balik nama di hadapan PPAT namun Rahmat Hidayat tidak diketahui pasti keberadaannya sehingga merasa dirugikan. Pada tanggal 20 Februari 2016, Yudi Irianto mengirimkan surat gugatan dan mendaftarkan perkara perdata gugatannya ke Pengadilan Negeri Cirebon dengan Perkara Perdata Gugatan No.38/Pdt.G/2016/PN.Cbn. Analisa Kasus Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Tanah Dan Bangunan KPR-BTN di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon. Jual beli dapat dibuat dengan akta otentik maupun dibawah tangan. Jual beli yang dibuat dengan akta otentik yaitu jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT. Jual beli yang dilakukan di bawah tangan tidak memberikan kepastian hukum terhadap obyek peralihan hak atas tanah tersebut dikarenakan perjanjian tersebut tidak dibuat dengan akta otentik dan tidak didaftarkan ke kantor pertanahan.

Perjanjian kredit dilakukan antara nasabah peminjam dana sebagai debitor dan bank sebagai kreditor, dengan dasar kepercayaan dari kreditor bahwa debitor akan mengembalikan prestasi pada waktu tertentu. Salah satu cara yang dilakukan debitor dalam hal kredit pemilikan rumah (KPR) untuk menghindari wanprestasi dalam pembayaran angsuran adalah dengan mengalihkan hak kreditnya kepada debitor yang baru. Menurut ketentuan bank pengalihan kredit seharusnya dilakukan dengan cara alih debitor yaitu memproses ulang kembali sisa pinjaman kredit pada bank tetapi dalam hal ini banyak jual beli yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli dengan cara di bawah tangan karena hanya berlandaskan kepercayaan, sehingga banyak juga dijumpai terjadinya wanprestasi dalam perjanjian dibawah tangan tersebut dan menimbulkan gugatan dari pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pihak ketiga yang meneruskan cicilan dan pada saat cicilan lunas, pihak ketiga ingin mengambil sertipikat, bank hanya mau berurusan dengan pihak pertama sementara pihak pertama entah di mana keberadaannya. Perjanjian jual beli hanya berdasarkan kuitansi saja membuat kepastian hukum pada pihak ketiga sangatlah lemah. Seringkali terjadi masalah berupa sengketa tanah karena peralihan hak. Kaitannya dengan peralihan hak, mengenai perbuatan hukum jual beli tanah dengan oper kredit di bawah tangan yang telah disengketakan di Pengadilan Negeri Cirebon dan melahirkan sebuah putusan. Pada kasus Yudi Iriyanto (Penggugat), Ilah Sailah (Penggugat) dan Rahmat Hidayat (Tergugat). Pada tanggal 15 Juli 1995 Para Penggugat telah membeli dari Tergugat atas sebidang tanah seluas 55 m² (lima puluh lima meter persegi) berikut

bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon, yang terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan tercatat atas nama Rahmat Hidayat (Tergugat) seharga Rp.1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) (UUPA, 1960).

Setelah Para Penggugat selesai melunasi angsuran rumah, Para Penggugat bermaksud memproses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas tanah dan rumah tersebut menurut Hukum menjadi atas nama Para Penggugat selaku pemilik yang sah dan kemudian Para Penggugat bermaksud mengambil asli Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan rumah tersebut dari PT.BTN Cabang Cirebon (Turut Tergugat) untuk kemudian dilakukan proses balik nama menurut hukum atas nama Para Penggugat selaku pemilik yang sah, akan tetapi maksud Para Penggugat tersebut telah ditolak oleh Pihak PT.BTN Cabang Cirebon (Turut Tergugat) dengan alasan Sertipikat tersebut masih tercatat atas nama Tergugat (Rahmat Hidayat). Dengan segala usaha yang ditempuh oleh para penggugat untuk mencari keberadaan tergugat namun upaya para penggugat untuk mencari tergugat tidak membawa hasil dan dan tidak diketahui dengan pasti keberadaannya.

Pada tanggal 25 Juli 2016 Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat dan Turut Tergugat, yang telah ditelaah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 26 Juli 2016 dalam Register Nomor : 38/Pdt.G/2016/PN.Cbn. Pada tanggal 6 Januari 2017, Putusan Perkara Perdata No.38/Pdt.G/2016/PN.Cbn telah di beritahukan kepada Para Pihak. Dalam putusan tersebut, Majelis Hakim menyatakan bahwa jual beli di bawah tangan yang dilakukan antara Tergugat dan Penggugat pada tanggal 15 Juli 1996 atas obyek berupa sebidang tanah seluas 55 m² berikut bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri diatasnya yang terletak di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon, yang terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan tercatat atas nama Rahmat Hidayat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Dalam jual beli di bawah tangan tersebut, Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas obyek sengketa tersebut.

Berdasarkan jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek* sebagian. Putusan *Verstek* atau *in absentia* dalam Pasal 125 HIR adalah putusan tidak hadirnya tergugat dalam suatu perkara setelah dipanggil oleh pengadilan dengan patut tidak pernah hadir dalam persidangan dan tidak menyuruh wakilnya atau kuasa hukumnya untuk menghadiri dalam persidangan.

Dengan diputusnya perkara gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat dan Turut Tergugat oleh Majelis Hakim, maka jual beli yang dilakukan di bawah tangan tersebut ditetapkan Majelis Hakim untuk kemudian dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya, agar peralihan hak atas atas tanahnya tersebut memiliki kepastian hukum. Dalam kondisi seperti kasus di atas, maka kedudukan selaku pembeli belum kuat dan tidak aman apabila penjual beritikad buruk dikemudian hari. Dalam perjanjian jual beli terdapat 2 (dua) akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Sempurna di sini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta

merupakan hal yang benar, kecuali ada akta lain yang dapat membuktikan bahwa isi akta pertama tersebut salah. Memiliki akta otentik berarti kita memiliki bukti atau landasan yang kuat di mata hukum. Ada beberapa alasan yang menunjang kekuatan hukum sebuah akta otentik. Akta otentik dibuat di hadapan seorang pejabat umum negara sehingga legalitasnya dapat dipastikan, ditambah lagi bahwa seorang pejabat umum negara tidak memiliki keberpihakan dalam pembuatan akta (Koesoemawati & Rijan, 2009). Selain akta otentik, jenis akta lainnya adalah akta di bawah tangan.

Akta bawah tangan adalah akta yang dibuat bukan di hadapan notaris. Biasanya akta ini dibuat karena para pembuat perjanjian tidak mau repot dan sudah saling memiliki kepercayaan satu sama lain (Koesoemawati & Rijan, 2009). Akta di bawah tangan yang aktanya dibuat sendiri, meskipun disaksikan pihak ketiga, tetapi hal itu tidak dapat menjadi sebuah jaminan. Dapat saja pihak-pihak yang terlibat pembuatan akta menyangkal keterlibatannya. Hal ini dapat saja terjadi karena mereka mempunyai kepentingan sendiri-sendiri (Koesoemawati & Rijan, 2009). Perbuatan hukum oper kredit yang dilakukan oleh para pihak seharusnya disertai dengan pemberitahuan baik lisan maupun tulisan dengan menyerahkan kuitansi yang telah ditandatangani kepada bank. Jika tidak melaporkan ke bank, sampai kapanpun bank akan menganggap debitor mereka adalah penjual, walaupun kenyataannya angsuran di bayar atau dilunasi oleh pihak penerima oper kredit dalam kasus ini Yudi Irianto, kemudian setelah Yudi Irianto melunasi angsuran kepada BTN dan ia hendak mengambil sertipikat dan dokumen lainnya, walau menunjukkan kuasa, pihak bank tetap tidak akan menyerahkannya, dikarenakan segala dokumen pelunasan dan sebagainya, tetap harus ditandatangani oleh orang yang namanya tercantum dalam *database* bank, orang yang mereka ketahui sebagai debitor mereka, yaitu penjual tersebut.

Dari Putusan Pengadilan memperkuat kedudukan hukum Yudi Irianto selaku pembeli meskipun jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan, jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Isi putusan Pengadilan Negeri tersebut adalah:

- a. Menyatakan bahwa jual beli di bawah tangan yang dilakukan antara Tergugat dan Para Penggugat pada tanggal 15 Juli 1995 atas tanah obyek berupa sebidang tanah seluas 55 m² berikut bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon yang teruarai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan tercatat atas nama: Rahmat Hidayat (Tergugat) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
- b. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 55 m² berikut bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Vila Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon yang terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan.
- c. Memberikan kuasa kepada Para Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna melaksanakan transaksi Akta Jual Beli atas sebidang tanah seluas 55 m² berikut bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Vila Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon yang terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan untuk dibaliknamakan atas nama Para Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Dengan adanya kasus tersebut diatas, jual beli yang dilakukan di bawah tangan, apalagi jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan yang masih berstatus KPR sangat tidak melindungi pembeli. Jika penjual tidak memiliki itikad baik dan sulit untuk dihubungi disaat pembeli akan meminta sertipikat tersebut di bank maka pembeli akan kesulitan untuk mengambil sertipikat yang masih atas nama penjual di bank tersebut. Pihak bank hanya akan memberikan bukti kepemilikan kepada yang namanya tertera dalam bukti kepemilikan tersebut.

Penjelasan Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Tanah dan Bangunan KPR-BTN di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum. Karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan atau hubungan hukum.

Kasus posisi dalam perkara perdata Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 38/Pdt.G/2016/PN.Cbn yang telah memiliki kekuatan hukum dan menyatakan bahwa jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat tanpa sepengetahuan Bank BTN Cirebon adalah sah, maka memiliki akibat hukum bagi Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat.

Akibat hukum untuk Para Penggugat setelah diputusnya perkara gugatan nomor 38/Pdt.G/2016/PN.Cbn yaitu Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 55 m² berikut bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon, maka Turut Tergugat dalam hal ini adalah BTN wajib untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan tercatat atas nama Rahmat Hidayat (Tergugat) kepada Para Penggugat dan sebagai Turut Tergugat (BTN) agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim, hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No.1642K/Pdt/2005 (Putusan Pengadilan Negeri Cirebon: 2016). Selanjutnya dalam hal ini, Para Penggugat diberi kuasa untuk dan atas nama tergugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melaksanakan transaksi Akta Jual Beli atas sebidang tanah seluas 55 m² berikut bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon yang terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan untuk dibaliknamakan atas nama Para Penggugat pada kantor pertanahan di Kabupaten Cirebon.

Dengan adanya putusan pengadilan maka ada kepastian hak dan kepastian hukum tentang sesuatu persoalan dalam perkara yang telah diputuskan itu. Putusan pengadilan yang tertuang dalam bentuk tertulis ini merupakan akta otentik, yang dapat digunakan sebagai alat bukti oleh pihak-pihak yang berperkara, baik dalam pelaksanaan upaya hukum (banding, kasasi, peninjauan kembali) ataupun dalam pelaksanaannya. Terhadap bukti kepemilikan tersebut apabila terjadi penyerobotan terhadap aset maupun tanah yang dimiliki, maka pemilik hak atas tanah dapat melaporkan yang bersangkutan kepada aparat kepolisian untuk dapat diproses lebih lanjut.

2. Kesesuaian Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2016/PN Cbn Sudah Sesuai Dengan Undang-Undang Atau Peraturan Hukum Yang Berlaku

Suatu putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang dibuat secara tertulis oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu yang diucapkan dimuka persidangan sesuai dengan perundangan yang ada yang menjadi hukum bagi para pihak yang mengandung perintah kepada suatu pihak supaya melakukan suatu perbuatan atau supaya jangan melakukan suatu perbuatan yang harus ditaati. Agar keputusan yang dibuat tidak terdapat cacat hukum, maka putusan tersebut harus memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup, memuat dasar-dasar putusan, serta menampilkan Pasal dalam peraturan Undang-Undang tertentu yang berhubungan dengan perkara yang diputus.

Kaitannya dengan perkara ini terdapat beberapa peraturan yang menjadi dasar putusan Pengadilan Negeri Cirebon, yakni :

1) Pasal 1320 KUHPerdara

Pasal 1320 menyatakan bahwa oleh karena perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut sudah disepakati antara para penggugat selaku pembeli dengan tergugat selaku penjual dan telah memenuhi syarat perjanjian sebagaimana tersebut dalam pasal 1320 KUHPerdara (Subekti & Tjitrosudibio, 1914).

2) Pasal 1338 KUHPerdara

Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” (Subekti & Tjitrosudibio, 1914).

Dalam proses jual beli yang dilakukan oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat telah terjadi kesepakatan pada tanggal 15 Juli 1995, Pihak Peggugat membeli sebidang tanah seluas 55 m² (lima puluh lima meter persegi) berikut bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 yang terurai dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.619/Klayan tercatat atas nama Rahmat Hidayat (Tergugat) seharga Rp.1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) (UUPA, 1960).

Jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan karena saling percaya, mengingat tanah dan rumah tersebut masih dalam masa angsuran pada Turut Tergugat (Bank BTN), dengan janji menurut Tergugat apabila angsuran telah lunas maka Tergugat bersedia untuk melakukan transaksi di hadapan Pejabat yang berwenang. Setelah proses jual beli atau Alih debitor tersebut maka tanah dan bangunan (fisik bangunan) dikuasai atau ditempati Para Penggugat dan semua angsuran rumah termasuk pembayaran fasilitas rumah tersebut menjadi kewajiban dan tanggung jawab Para Penggugat dalam setiap bulannya. Pihak Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran rumah tersebut setiap bulannya sampai setoran pelunasan pada tanggal 22 April 2009.

Para Penggugat tidak mengerti prosedur untuk melakukan balik nama atas tanah dan rumah tersebut, sehingga Para Penggugat tidak mengurus atau mengambil asli Sertipikat yang masih tersimpan di PT.BTN Cabang Cirebon (Turut Tergugat). Selanjutnya Para Penggugat bermaksud memproses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas tanah dan bangunan tersebut menurut hukum menjadi atas nama Para Penggugat selaku pemilik yang sah. Akan tetapi maksud Para Penggugat tersebut telah ditolak oleh Pihak PT. BTN Cabang Cirebon

(Turut Tergugat) dengan alasan Sertipikat tersebut masih tercatat atas nama Tergugat yaitu Rahmat Hidayat. Pihak pembeli berusaha mencari keberadaan pihak penjual, namun pihak pembeli tidak dapat menemukan pihak penjual. Pihak Pembeli melakukan upaya hukum yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cirebon, namun selama proses persidangan, pihak Penggugat dan Turut Tergugat sama sekali tidak pernah hadir untuk memenuhi panggilan persidangan.

Dengan adanya bukt-bukti dan saksi terkait jual beli tanah dan bangunan serta adanya itikad baik pihak penggugat yang telah melunasi pembayaran pembelian tanah dan bangunan, maka hakim memberi putusan *vertsek* karena pihak tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan ataupun menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil meskipun telah dipanggil secara patut dan jual beli di bawah tangan yang terjadi diantara pihak pembeli dan penjual adalah sah dan memiliki kekuatan hukum. Selanjutnya dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Cirebon No.38/Pdt.G/2016/PN.Cbn, Putusan pengadilan yang telah dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cirebon tersebut menurut penulis sudah sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara karena Pasal tersebut mengakui perjanjian yang berlandaskan dengan itikad baik.

Selain itu juga penulis berpendapat seharusnya hakim di Pengadilan Negeri Cirebon menggunakan Pasal 1386 KUHPerdara sebagai dasar pertimbangan putusan yang menyatakan bahwa “pembayaran yang dengan itikad baik, dilakukan kepada seorang yang memegang surat piutangnya adalah sah, juga apabila surat piutang tersebut kemudian karena suatu penghukuman untuk menyerahkan kepada orang lain, diambil dari penguasaan orang tersebut”. Yang dalam hal ini setelah adanya putusan maka selanjutnya pihak BTN berkewajiban untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) kepada Yudi Irianto selaku Penggugat.

3) Pasal 1457 KUHPerdara

Jual Beli dalam Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (*levering*) suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, selanjutnya dalam Pasal 1458 KUHPerdara jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Subekti & Tjitrosudibio, 1914).

Jual beli yang dilakukan oleh Yudi Irianto dengan Rahmat Hidayat proses pembayarannya yaitu bersifat tunai. Pembeli membeli dan membayar tanah dan bangunan di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon sesuai dengan harga yang telah disepakati yaitu dengan memberikan uang muka sejumlah Rp 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) pada saat kesepakatan jual beli tersebut terjadi dan pembeli setiap bulan membayar angsuran kredit rumah serta pembeli memiliki itikad baik dengan melaksanakan kewajibannya terhadap pembayaran pajak PBB, listrik dan pembayaran yang lain atas tanah dan bangunan tersebut.

4) Pasal 125 HIR

Putusan *Verstek* atau *in absentia* dalam Pasal 125 HIR adalah putusan tidak hadirnya tergugat dalam suatu perkara setelah dipanggil oleh pengadilan dengan patut tidak pernah hadir dalam persidangan dan tidak menyuruh wakilnya atau kuasa hukumnya untuk menghadiri dalam persidangan. Menurut Sudikno, putusan *verstek* ini dijatuhkan jika tergugat tidak datang

pada sidang pertama. Jika ia hadir dalam sidang pertama, kemudian tidak pernah hadir lagi pada sidang berikutnya, maka perkaranya diperiksa secara *contradictoir* (Supomo, 1980).

Terkait putusan *vertsek*, menurut narasumber putusan *verstek* telah sesuai dengan pasal 125 ayat (1) HIR yang berbunyi : “Jika Tergugat tidak menghadap pada hari persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut, atau tidak menyuruh orang lain untuk menghadap, maka gugatan diputus dengan *verstek*, kecuali jika menurut pengadilan gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan” (Supomo, 1980).

Pada hari sidang yang telah ditentukan, Para Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 4 Agustus 2016, tanggal 24 Agustus 2016, dan tanggal 15 September 2016 melalui panggilan umum di kantor Pemerintahan Kota Cirebon telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak hadir kembali ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah dan untuk Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 29 Juli 2016, tanggal 24 Agustus 2016 dan tanggal 15 September 2016 telah dipanggil dengan patut tetapi tidak datang, bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah.

Oleh karena para pihak yang berpekar tidak pernah hadir secara lengkap yaitu Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir, maka perdamaian melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No.1 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan dan pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat, atas pembacaan mana Para Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya.

D. SIMPULAN

Kesimpulan yang didapat dalam penulisan hukum ini yaitu ; (1) kekuatan hukum dalam jual beli di bawah tangan tanah dan bangunan di Perumahan Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon setelah adanya Putusan Pengadilan Negeri Cirebon No.38/Pdt.G/2016/PN.Cbn adalah kuat dan mengikat meskipun gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, dan (2) putusan Pengadilan Negeri No.38/Pdt.G/2016/PN.Cbn terkait gugatan jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan di Villa Intan III Blok P.7 No.7 Cirebon sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, tetapi ada salah satu dasar hukum putusan Pengadilan yakni Pasal 1457 KUHPerdara yang tidak sesuai, dimana pasal ini semenjak lahirnya UUPA KUHPerdara mengenai jual beli tentang tanah sudah tidak berlaku, adapun jual beli secara umum masih berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Arikunto, S. (2002). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rhineka Cipta.

Cahyo, T. B. (1983). *Ekonomi Pertanahan*. Yogyakarta: Liberty.

Harsono, B. (2004). *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan tentang Hukum Tanah*. Jakarta: Penerbit Djambatan.

Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi*

dan Pelaksanaannya. Jakarta: Penerbit Djambatan.

Koesoemawati, I., & Rijan, Y. (2009). *Ke Notaris*. Jakarta: Raih Asa Sukses.

Mertokusumo, S. (2007). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

Parlindungan, A. . (1973). *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Bandung: Alumni.

Soekanto, S. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Subagyo, J. (1991). *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: Rhineka Cipta.

Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (1914). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*.

Supomo. (1980). *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: Pradnya Paramita.

UUPA. (1960). *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)*.

Waluyo, B. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

Wibisono, D. A. (2011). Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah Yang Masih Dalam Jaminan (Studi Di PT BTN Cabang Malang). *Jurnal Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya*.

Witanto, D. . (2012). *Hukum Acara Mediasi (Dalam Perkara Perdata dilingkungan Peradilan Umum dan Peradilan Agama menurut PERMA No.1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi Di Peradilan) Cetakan Kesatu*. Bandung: CV. Alfabeta.

Artikel Jurnal:

Nikmah, M. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan. *Jurnal Cendekia Hukum, Vol 6(1)*.

Pupi, E. R. W. (2012). Arti Penting Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertipikat Hak Atas Tanah Bagi Pemilik Tanah, (Studi di Desa Kalicilik Kabupaten Demak). *Diponegoro Law Review, Vol 1(4), 3*.

Putrisani, I. (2019). Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan. *Jurnal Mimbar Keadilan, Vol 14(28)*.

Peraturan Perundang-Undangan:

UUPA. (1960). *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)*.

Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (1914). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*.

Sumber Online:

Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 38/Pdt.G/2016/PN.Cbn. (n.d.).