



**ANALISIS TERHADAP RUMAH YANG TERIKAT JUAL-BELI YANG
DIJAMINKAN KE BANK SECARA SEPIHAK (STUDI KASUS PUTUSAN PN
JAKARTA BARAT NOMOR 339/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt.)**

Vindy Kusuma

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara) (E-mail:
vindykusuma20@gmail.com)

Mia Hadiati

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Padjadjaran, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara) (E-mail:
miah@fh.untar.ac.id)

Abstrak

Masyarakat memanfaatkan tanah sebagai tempat untuk membuka usaha atau sebagai tempat tinggal yang disebut sebagai rumah. Rumah dapat diperoleh dari perjanjian jual-beli atas kesepakatan kedua belah pihak. Permasalahan dapat ditemukan dalam proses jual-beli seperti pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 339/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt. tentang penjual yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan menggadaikan sertifikat rumah yang diikat dengan perjanjian jual beli tanpa izin pembeli. Permasalahannya adalah bagaimana status hak kepemilikan pembeli atas rumah yang dijaminkan kepada bank tanpa sepengetahuan pembeli dan bagaimana perlindungan hukum pembeli atas rumah yang dijaminkan kepada bank tanpa sepengetahuan pembeli. Penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif didukung dengan data wawancara. Hasil penelitian menunjukkan rumah tersebut belum menjadi milik pemilik karena masih belum dilakukan proses peralihan hak milik dan sertifikat tersebut masih tercantum atas nama penjual, namun secara hak rumah tersebut sudah merupakan milik pembeli karena pembeli telah melakukan kewajibannya untuk membayar harga rumah secara mencicil sehingga rumah tersebut tidak dapat dijaminkan oleh bank. Pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum karena pembeli kalah di pengadilan. Pembeli harus mengajukan gugatan ulang ke pengadilan dengan memberikan dasar hukum yang jelas dan menarik pihak-pihak yang terlibat dalam perkara tersebut untuk memberikan argumentasi gugatan di pengadilan.

Keywords: Hak Milik, Jual-Beli



Abstract

Society utilize the land as a place to do business and place to live which it means a house. House can be obtained from buy and sell transaction upon the agreement of the parties. Problems can be found in transaction process as in the case of West Jakarta District Court Decision Number 339/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br. regarding the seller committing an unlawful act by pledging a house certificate bound by a sale-purchase agreement without buyer permission. The problem are how is the status of the buyer ownership rights of the house that is pledged to the bank without buyer permission and how is the buyer legal protection for the house that is guaranteed to the bank without the buyer permission. The research method using legal research normative data supported by interviews. The research result shows the buyer is not the owner of the house because the process of transferring ownership has not been carried out and the certificate is still listed as the name of the seller, but it's the right of the buyer to have the house, because the buyer has done his obligations to pay the price house in installments, so the house cannot be guaranteed by the bank. Buyer don't get legal protection because the buyer lost in court. Buyer must file a re-suit to the court by providing a legal basis and withdraw the parties involved in the case with the aim of providing arguments for the lawsuit in the court.

Keywords: Right of ownership, Buy and sell transaction

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara merupakan penguasa dari tanah yang digunakan untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Dengan adanya pasal tersebut melahirkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria yang menggantikan aturan sebelumnya yang mengatur di bidang agraria. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai dasar dan ketentuan mengenai penguasaan dan hak kepemilikan atas tanah, serta mengenai pendaftaran tanah.



Tanah merupakan kekayaan alam milik bersama yang harus dipertahankan dan dijaga oleh bangsa Indonesia.¹ Manusia memiliki hubungan dengan tanah yang bersifat abadi dan kolektif individual yang memiliki arti bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalam merupakan milik bersama yang wajib dipertahankan, dijaga, dan dikelola dengan baik secara bersama ataupun secara individu.² Tanah memiliki nilai harga yang selalu naik seiring berjalannya waktu dikarenakan banyaknya manusia yang membutuhkan tanah untuk kebutuhan hidupnya seperti membangun usaha sebagai tempat berbisnis atau rumah sebagai tempat untuk berlindung.

Rumah memiliki peran yang penting karena rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan peran dalam pembentukan kepribadian manusia yang perlu dibina dan dikembangkan demi keberlangsungan kehidupan manusia.³ Masyarakat pada umumnya memperoleh rumah dari proses transaksi jual-beli. Jual-beli merupakan perikatan yang dibuat antara para pihak berdasarkan kesepakatan yang dimana para pihak memiliki perannya masing-masing yaitu terdapat pihak sebagai penjual yaitu pihak yang menjual suatu benda yang disediakan oleh pihak penjual dan pihak pembeli membeli benda yang ditawarkan oleh penjual. Jual-beli diatur dalam pasal 1457 Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyatakan bahwa “jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Perjanjian jual-beli dapat dibuat dengan perjanjian tertulis atau perjanjian lisan tergantung dari kesepakatan dan keinginan para pihak. Perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dengan menuangkan isi

¹ H.M. Arba, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 1.

² *Ibid.*

³ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2014), 2.



perjanjian yang ditulis dalam kertas, sedangkan perjanjian lisan merupakan perjanjian yang disampaikan secara lisan yang didasarkan kepercayaan. Perjanjian dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPer yaitu adanya kata sepakat dari kedua belah pihak, cakap hukum dalam melakukan perikatan, suatu hal tertentu, dan kausal yang halal. Perjanjian yang memenuhi syarat sah perjanjian akan memiliki kekuatan hukum yang mengikat baik perjanjian tertulis maupun perjanjian lisan.

Permasalahan dalam proses jual-beli tentunya dapat terjadi setiap saat seperti salah satu pihak melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Hal tersebut dapat ditemukan juga dalam proses jual-beli rumah seperti dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 339/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt. yaitu pihak penjual menjaminkan rumah yang menjadi objek perjanjian jual-beli ke bank tanpa sepengetahuan atau seizin pembeli.

Kasus tersebut berawal mula dari pertemuan Bapak Dharmawan Gunawan selaku pembeli atau Penggugat dan Nyonya Metty selaku penjual atau Tergugat I. Tergugat I menawarkan rumahnya yang ingin dijual kepada Penggugat dikarenakan Tergugat I mau membuka usaha dengan uang yang dihasilkan dari penjualan rumah tersebut. Rumah yang ingin dijual beralamat di Jalan Tomang Tinggi XV No.5 RT.014 RW.007, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat. Penggugat datang bersama dengan rekan kerjanya tempat kediaman Tergugat I untuk melakukan memeriksa dan melihat sekitar atas objek tanah dan bangunan yang ditawarkan oleh Tergugat I. Tergugat I menjelaskan bahwa Sertipikat Asli Milik Tergugat I masih berada di PT. Bank Central Asia sebagai jaminan hutang. Tergugat I akan segera mengambil sertifikat tersebut apabila Penggugat sepakat membeli tanah dan bangunan milik Tergugat I. Penggugat dan Tergugat I sepakat atas harga



jual-beli rumah yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT yang dipilih oleh Tergugat I.

Tergugat I menghubungi Penggugat dengan tujuan untuk meminta uang muka Rp.200.000.000,0 (dua ratus juta rupiah) dikarenakan Tergugat membutuhkan biaya tambahan untuk melunasi sisa kewajiban Tergugat I yang harus dibayar ke bank dan mengambil sertifikat miliknya yang berada di PT. Bank Central Asia (BCA) pada tanggal 5 Maret 2011. Setelah pertemuan pembayaran uang muka tersebut, Penggugat dan Tergugat I memiliki hubungan yang semakin akrab sehingga menjalin hubungan asmara sehingga Penggugat melakukan pembayaran jual-beli secara mencicil tanpa di hadapan Notaris/PPAT sampai dengan jumlah Rp.1.540.000.000,00 (satu milyar lima ratus empat puluh juta rupiah).

Seiring berjalannya waktu, hubungan antara para pihak mulai merenggang, sehingga pada tanggal 18 Agustus 2016, Penggugat memberikan surat teguran untuk menyelesaikan kelanjutan transaksi jual-beli rumah dengan menjumlahkan uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan menerima sisa pembayaran yang akan dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dihadapan Pejabat Notaris/PPAT. Tergugat I tidak dapat menanggapi surat teguran tersebut dikarenakan Tergugat I sedang mengurus proses perceraian dengan Tergugat II. Penggugat meminta Tergugat I untuk menandatangani surat pernyataan telah diterimanya uang sejumlah total Rp.1.540.000.000,00 (satu milyar lima ratus empat puluh juta rupiah) dari Penggugat sebagai tanda bukti jual-beli rumah milik Tergugat I.

Penggugat menemukan bahwa rumah yang dibeli oleh penggugat di lelang dalam website resmi Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Penggugat menghubungi Tergugat I



untuk mempertanyakan adanya berita lelang rumah milik Tergugat I dengan penyelenggara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V selaku Turut Tergugat II Pada tanggal 6 April 2018. Tergugat I menjelaskan bahwa lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah akibat telah dijaminkannya kembali Sertipikat rumah milik Tergugat I oleh Bapak Irwan Sanjaya selaku Tergugat II pada tahun 2012 selama 10 (sepuluh) tahun pada PT.Bank Panin,Tbk selaku Turut Tergugat I dengan pembayaran angsuran per bulan Rp.26.430.143,00 (dua puluh enam juta empat ratus tiga puluh ribu seratus empat puluh tiga rupiah) dimana Tergugat II mengalami kemacetan pembayaran angsuran pada bulan November 2016.

Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I telah menjaminkan rumah yang menjadi objek jual-beli kepada Turut Tergugat I. Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil yang cukup besar. Hakim memutuskan menolak gugatan Penggugat dikarenakan dalil penggugat yang tidak jelas dan kekurangan pihak. Terkait tindakan Tergugat I atas perbuatan melawan hukum dan Pihak Penggugat yang kalah dalam peradilan membuat adanya permasalahan yaitu mengenai hak atas rumah yang telah dibeli oleh Penggugat dan perlindungan hukum terhadap Penggugat yang kehilangan haknya sebagai pembeli. Penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap status kepemilikan hak atas rumah dan perlindungan hukum terhadap Penggugat yang dimana objek perjanjian jual-beli dijaminkan ke bank tanpa sepengetahuan pembeli dengan judul “Analisis Terhadap Rumah Yang Terikat Jual-Beli Dijaminkan Ke Bank Secara Sepihak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 339/Pdt.G/2018/Pn.Jkt.Br.)”.



B. Perumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang tersebut, permasalahan yang akan dirumuskan adalah:

1. Bagaimana status hak kepemilikan pembeli terhadap rumah yang terikat jual-beli yang dijamin ke bank oleh penjual tanpa sepengetahuan pembeli?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli atas rumah yang terikat jual-beli yang dijamin ke bank oleh penjual tanpa sepengetahuan pembeli?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berkenaan dengan asas-asas hukum, norma hukum, hierarki peraturan perundang-undangan.⁴ Sifat penelitian penulis adalah deskriptif analitis. Penulis melakukan penelitian yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori hukum yang menjadi objek penelitian, serta pelaksanaan hukum di dalam masyarakat yang berhubungan dengan objek yang diteliti oleh penulis.⁵ Jenis data yang digunakan adalah data sekunder seperti literatur, kepustakaan, dan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non-hukum. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁴ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 137.

⁵ *Ibid.*, 105-106.



(Undang-Undang Hak Tanggungan), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 339/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br., dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 388/Pdt.G/2020/PT.DKI. Bahan Hukum Sekunder yang digunakan adalah buku, jurnal, artikel, dan hasil karya dari pakar hukum. Bahan Non-hukum yang digunakan adalah hasil wawancara dengan pihak yang dipilih oleh Penulis untuk mengumpulkan informasi mengenai permasalahan yang diteliti. Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh Penulis adalah dengan melakukan penelitian kepustakaan, yaitu mengkaji dan mengumpulkan data kepustakaan yang diperoleh dengan penelitian kepustakaan yang bersumber dari buku, peraturan perundangundangan, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.⁶ Penulis juga melakukan wawancara sebagai teknik pengumpulan data untuk membantu menjawab permasalahan yang diteliti. Teknik analisis data yang digunakan oleh Penulis adalah analisis kualitatif. Penulis menganalisis permasalahan dengan meneliti mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan norma yang berkembang dalam kehidupan masyarakat.⁷

II. PEMBAHASAN

A. Status hak kepemilikan pembeli terhadap rumah yang terikat jual-beli yang dijamin ke bank oleh penjual tanpa sepengetahuan pembeli

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang banyak dilakukan oleh masyarakat luas. Perjanjian merupakan kesepakatan antara pihak yang dibuat

⁶ *Ibid.*, 101.

⁷ *Ibid.*, 105. 8

Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, (Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019), 48.



untuk memenuhi suatu hal tergantung apa yang diperjanjikan. Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPer yang menyatakan bahwa, “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”. Para pihak mempunyai peran masing-masing dalam perjanjian dan tentu hal tersebut menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak baik perjanjian tersebut merupakan perjanjian tertulis ataupun perjanjian lisan.⁸

Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat dan dituangkan dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah perjanjian hanya didasarkan pada pernyataan yang dikemukakan oleh para pihak dan tidak dicantumkan dalam bentuk tulisan. Perjanjian tersebut dibuat atas kepercayaan para pihak satu sama lain. Perjanjian tertulis dan perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum yang sama karena bukan berdasarkan bentuk perjanjiannya namun perjanjian yang telah memenuhi syarat sah perjanjian yang memiliki kekuatan hukum dan syarat sah perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPer yaitu adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian, cakap hukum dalam melakukan perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.⁸

Perjanjian menganut beberapa macam asas, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas beritikad baik, asas konsensualisme, dan asas pacta sunt servanda. Perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak yang artinya perjanjian dapat dibuat secara bebas mulai dari memilih dengan siapa pihak tersebut ingin melakukan perjanjian, menentukan objek perjanjian, dan bentuk perjanjian yang dirundingkan dan pada akhirnya disepakati bersama. Asas kebebasan berkontrak tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai

8

Fitria Rahmadani, “Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan”,
<http://www.msplawfirm.co.id/kekuatan-hukum-perjanjian-lisan/>, diakses tanggal 10 Maret 2022.



Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Perjanjian menganut asas perjanjian, yaitu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dari kedua belah pihak seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHP. Itikad baik atau yang sering diterjemahkan sebagai kejujuran dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian, dan itikad baik pada waktu melaksanakan perjanjian tersebut yaitu hak dan kewajiban.⁹

Asas konsensualisme memiliki arti bahwa perjanjian terlahir dari adanya kata sepakat dari pihak yang membuat perjanjian. Kata sepakat dalam membuat suatu perjanjian adalah salah satu syarat yang dapat ditemukan dalam pasal 1320 KUHP. Perjanjian menganut asas *pacta sunt servanda* yang artinya bahwa perjanjian yang dibuat memiliki tujuan untuk dipenuhinya hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian karena perjanjian tersebut mengikat dan berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak dalam perjanjian.¹⁰ Asas *Pacta sunt servanda* tercantum dalam pasal 1338 ayat (1) KUHP yang menyatakan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuat kesepakatan.”

Perjanjian yang paling umum dalam masyarakat adalah perjanjian jual-beli. Jual-beli merupakan suatu persetujuan yang dinyatakan oleh para pihak untuk mengikatkan diri dalam perjanjian untuk melaksanakan peran yang dimiliki oleh para pihak yaitu pihak yang menyediakan dan menyerahkan barang tersebut dan pihak yang membeli atau mengambil barang yang dijual. Perjanjian jual-beli diatur dalam pasal 1457 KUHP yang menyatakan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.” Terdapat 2 (dua) tahap proses perjanjian jual-beli yaitu

⁹ Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian”, *Binamulai Hukum*, Volume 7, Nomor 2 (Desember, 2018): 117.

¹⁰ *Ibid.*, 116.



para pihak menyatakan kata sepakat mengenai harga dan barang yang dibicarakan dan proses pengalihan hak milik atas barang yang merupakan objek perjanjian jual-beli.¹¹

Pada kasus putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 339/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., Pihak penggugat dan Tergugat I melakukan perjanjian yang didasarkan pada pernyataan sepakat dari para pihak yang tidak dicantumkan dalam tulisan atau yang disebut sebagai perjanjian lisan. Para pihak bersama-sama menyatakan sepakat untuk membuat perjanjian jual-beli. Pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut sudah berumur lebih dari 21 (dua puluh satu) tahun. Objek perjanjian sudah ditentukan oleh para pihak yaitu rumah yang bertempat di Jalan Tomang Tinggi XV No.5 RT.014 RW.007, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat. Perjanjian jual-beli dibuat oleh para pihak untuk mencapai tujuan yang diharapkan pihak penjual dan pembeli yaitu pihak menjual mendapatkan uang dan pihak pembeli dapat menerima objek perjanjian tersebut. Isi dari perjanjian yang terdiri dari hak dan kewajiban penjual dan pembeli harus dipenuhi agar mencapai tujuan yang diharapkan oleh para pihak. Pihak perjanjian telah memenuhi semua syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP, maka perjanjian tersebut berlaku dan mengikat secara hukum.

. Pada saat berjalannya perjanjian tersebut, Tergugat I menjaminkan sertikat tanah rumah tersebut ke bank untuk dijadikan hak tanggungan dan meminjam uang dan dikarenakan Tergugat tidak mampu melanjutkan pembayaran, rumah tersebut dilelang sebagai ganti dari pembayaran hutang Tergugat. Tergugat I menjelaskan bahwa yang menjaminkan sertifikat tersebut adalah Tergugat II. Perbuatan para Tergugat membuat Penggugat kehilangan

¹¹ Aan Handriani, "Keabsahan Perjanjian Jual-beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 1, Nomor 2 (Desember 2018): 288.



rasa kepercayaan kepada Tergugat I. Penggugat mengalami kerugian yang besar yaitu kerugian materiil dan kerugian immateriil.

Berdasarkan kasus tersebut, sertifikat tanah rumah tersebut masih merupakan milik Tergugat I, karena para pihak masih belum melaksanakan proses peralihan hak milik sertifikat tanah tersebut sehingga sertifikat tanah tersebut masih tercantum atas nama Nyonya Metty, oleh karena itu hak milik atas sertifikat tersebut masih belum menjadi milik Penggugat. Secara hak pembeli, rumah tersebut sudah menjadi milik pembeli, karena pembeli telah melaksanakan kewajiban utama sebagai pembeli yaitu membayar harga rumah tersebut. Hal tersebut tercantum dalam pasal 1315 KUHPer yang menyatakan bahwa “kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.”

B. Perlindungan hukum terhadap pembeli atas rumah yang terikat jual-beli yang dijaminkan ke bank oleh penjual tanpa sepengetahuan pembeli

Perbuatan yang membuat seorang atau lebih mengalami atau merasakan kerugian yang diakibatkan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian ataupun peraturan perundang-undangan tentunya akan membuat pihak yang dirugikan akan merasa tidak adil dan diperlukannya perlindungan hukum baginya untuk mendapatkan haknya yaitu keamanan dan keadilan. Hal tersebut sama seperti yang dialami Penggugat yang dirugikan oleh Tergugat I akibat dari perbuatannya yang melakukan penjaminan sertifikat tanah rumah yang merupakan objek jual-beli ke bank tanpa seizin Penggugat.

Menjaminkan suatu hal apapun untuk menjadi hak tanggungan harus memenuhi ketentuan Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.” Perbuatan hukum



yang dimaksud dalam pasal tersebut yaitu mengenai tindakan kepemilikan ataupun tindakan kepengurusan terhadap obyek hak tanggungan tersebut.¹² Tindakan kepemilikan merupakan tindakan yang dilakukan dapat mengakibatkan perubahan kekayaan tersebut menjadi berkuang ataupun bertambah salah satunya seperti menjual benda tersebut. Tindakan kepengurusan merupakan tindakan menciptakan kekayaan yang dapat membuat hasil atau mempertahankan kekayaan ataupun menguangkan kekayaan tersebut sesuai dengan tujuannya.¹³

Tergugat I tidak hanya melakukan perbuatan melawan hukum, namun terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I. Wanprestasi merupakan perbuatan mengingkari janji atau tidak dipenuhi perikatan. Wanprestasi diatur dalam pasal 1243 KUHPer yang menyatakan bahwa “penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila dibur walaupun telah dinyatakan lalai tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.” Tergugat I telah melakukan wanprestasi karena Tergugat I telah menjanjikan sesuatu namun tidak dilakukan sesuai dengan apa yang diperjanjian. Tergugat I sudah mengingkari janjinya untuk menjaga objek perjanjian tersebut aman hingga terjadinya peralihan hak milik atas rumah tersebut.

Berdasarkan kasus antara Bapak Dharmawan Gunawan selaku Penggugat dan Nyonya Metty selaku Tergugat, perbuatan Tergugat membuat Penggugat mengambil keputusan untuk mengambil tindakan hukum melalui jalur litigasi, yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur pengadilan dengan

¹² J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), 249.

¹³ *Ibid.*, hal. 249-250.



tujuan agar dapat keadilan dalam menyelesaikan sengketa atas tanah tersebut. Penggugat memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila Penggugat dirugikan oleh pihak lain dan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Hasil dari persidangan pengadilan negeri memutuskan gugatan Penggugat tidak diterima dikarenakan gugatan pengkuat yang tidak jelas dan kurang lengkap. Penggugat tidak memberikan dasar hukum atas gugatan pengkuat dan tidak mencantumkan batas-batas objek sengketa secara lengkap. Posita dan Petitum Penggugat tidak ada sinkronisasi, karena posita Penggugat meminta untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat, sedangkan petitum Penggugat meminta untuk mengosongkan objek sengketa dan diberikan kepada Penggugat. Penggugat kalah dalam peradilan dan Penggugat tidak mendapatkan perlindungan hukum. Penggugat mengalami kerugian yang cukup besar karena uang yang telah diberikan tidak kembali dan rumah tersebut tidak dapat diambil oleh Penggugat yang sudah membayar setengah dari harga rumah tersebut.

Penggugat dapat mencoba untuk mengajukan gugatan ulang agar Penggugat mendapatkan haknya kembali untuk mendapatkan ganti kerugian yang dialami oleh Penggugat. Penggugat harus mengajukan dalil gugatan yang jelas disertai dengan dasar hukum dan mencantumkan batas-batas objek sengketa yang lengkap. Posita dan petitum pengkuat harus sinkron dengan menyatakan keingin Penggugat untuk meminta pengosongan objek sengketa dan diserahkan kepada pembeli dan mengganti kerugian materiil dan immateriil. Dasar hukum gugatan Penggugat harus disebutkan dan dijelaskan yaitu Tergugat I telah menjaminkan sertifikat tanah rumah yang merupakan objek perjanjian jual-beli ke bank tanpa sepengetahuan Penggugat dan perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHP. Tergugat I telah mengingkari janjinya atau wanprestasi



yang diatur dalam pasal 1243 KUHP, karena Tergugat I telah mengingkari janjinya untuk menyerahkan rumah tersebut secara utuh dan menjaga keamanan objek tersebut hingga proses transaksi jual-beli tersebut berakhir. Tergugat I juga telah melanggar Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan, Tergugat I tidak memiliki kewenangan untuk menjaminkan sertifikat tanah rumah ke bank karena rumah tersebut sudah terikat dengan perjanjian jual-beli. Perjanjian dilakukan dan dibuat oleh bank dan Tergugat I dapat batal demi hukum karena perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak berwenang menurut Undang-undang.¹⁴

Penggugat harus menarik pihak-pihak yang terlibat secara lengkap agar tidak terjadi kekurangan pihak. Penggugat dapat menarik kembali para pihak sebagai Turut Tergugat yaitu Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, dan Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah DKI Jakarta, dan Bank Panin. Turut Tergugat tidak diberikan beban untuk bertanggung jawab secara hukum atas perkara tersebut, namun Turut Tergugat hanya diminta untuk menanggapi dalil yang dikemukakan dalam persidangan dan patuh dan tunduk pada putusan majelis hakim.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Penggugat masih belum menjadi hak pemilik dari rumah yang merupakan objek perjanjian jual-beli yang dijaminkan ke bank karena pihak Penggugat dan Tergugat I masih belum menjalankan peralihan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut, tetapi rumah tersebut seharusnya menjadi milik Penggugat karena pihak Pegggat telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar

¹⁴ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: Natioanal Legal Reform Program (NLRP), 2010), 13.



harga jual rumah tersebut secara mencicil kepada Tergugat I. Penggugat kalah dalam peradilan sehingga Penggugat tidak mendapatkan perlindungan hukum. Penggugat mengalami kerugian yang semakin besar karena tidak mendapatkan rumahnya ataupun pengembalian uang. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada Penggugat adalah dengan mengajukan gugatan ulang dengan memberikan dasar hukum dan dalil gugatan yang baik dan jelas.

B. Saran

Perjanjian jual-beli harus dibuat secara tertulis atau dihadapan notaris agar tidak terjadi hal yang serupa. Perjanjian jual-beli harus dibuat secara tertulis atau dibuat akta jual-beli dihadapan notaris agar objek perjanjian tidak mudah untuk dialihkan untuk hal lain termasuk menjadikan objek perjanjian sebagai hak tanggung yang dijaminkan ke bank. Orang yang ingin melakukan suatu perikatan perjanjian harus lebih hati-hati dalam melakukan perjanjian dan harus memikirkan akibat hukum dari perikatan perjanjian tersebut. Sebelum mengajukan gugatan, Penggugat harus memeriksa kelengkapan pernyataan dalil gugatan agar tidak terjadi pernyataan Penggugat yang tidak jelas.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019. Arba, H.M. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Az, Lukman Santoso. *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: Natioanal Legal Reform Program (NLRP), 2010.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, 2014.



Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku*.
Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*.

_____. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 204)*.

_____. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)*.

C. Artikel Jurnal

Handriani, Aan. "Keabsahan Perjanjian Jual-beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata." *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 1, Nomor 2 (Desember 2018).

Sinaga, Niru Anita. "Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian." *Binamulai Hukum*. Volume 7, Nomor 2 (Desember, 2018).

D. Website

Rahmadani, Fitria. "Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan".
<http://www.msplawfirm.co.id/kekuatan-hukum-perjanjian-lisan/>.
Diakses tanggal 10 Maret 2022.