

PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI *TAKE OVER*

KREDIT DI BAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN NO. 54/PDT.G/2021/PN.KWG)

Destiana Kurniasari¹, Muhammad Abas², Sartika Dewi³,

Program Studi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Buana Perjuangan Karawang

¹hk18.destianakurniasari@mhs.ubpkarawang.ac.id

²muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id

³ sartikadewi@ubpkarawang.ac.id

ABSTRAK

Salah satu permasalahan dalam pelaksanaan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering ditemui diantaranya adalah pengalihan hak atas objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu rumah, yang dilakukan oleh debitur kepada pihak lain sebelum masa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut berakhir atau lunas dan tanpa sepengetahuan oleh pihak bank dan tidak menggunakan prosedur yang tepat dan benar, yang dikenal masyarakat dengan istilah pengalihan hak atau take over kredit. Take over kredit seringkali dilakukan oleh debitur melalui suatu perjanjian jual beli yang dibuat sendiri oleh para pihak, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tanpa menghadap pejabat yang berwenang atau dikenal dengan perjanjian jual beli di bawah tangan. Adapun permasalahan yang diangkat di dalam penelitian ini adalah kepastian hukum atas pelaksanaan over kredit dibawah tangan dan pertimbangan hakim dalam putusan No. 54/Pdt.G/2021 /PN.Kwg. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui kepastian hukum atas pelaksanaan yang dilakukan di bawah tangan pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan No. 54/Pdt.G /2021/PN.Kwg. Penulis menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara mengkaji bahan-bahan hukum. Adapun hasil penelitian penulis adalah Pengadilan Negeri Karawang memberikan kepastian hukum kepada Budi Nuryono sebagai pembeli yang beritikad baik dan majelis hakim memutus berdasarkan pasal 1238 KUHPdata menyatakan bahwa Tergugat tidak melakukan apa yang dijanjikan yang menyebabkan wanprestasi.

Kata Kunci : Over Kredit, Kredit Kepemilikan Rumah, Perjanjian

ABSTRACT

One of the problems in the implementation of Home Ownership Loans (KPR) that is often encountered, among others, is the right to the object of Home Ownership Credit (KPR), namely a house, which is carried out by the debtor to another party before the period of the Home Ownership Credit (KPR) ends or is paid off and without the knowledge of the bank and not using the right and correct procedure, known to the public as credit rights or take over. Take over is a credit that is often carried out by the debtor through the debtor which is made by the parties themselves, without a certain standard and only adapted to the needs of the parties without facing an official known or known as an underhand purchase agreement. This problem that has been raised in this research is legal certainty over the implementation of private credit and the judge's consideration in decision no. 54/Pdt.G/2021/PN.kwg. The purpose of this paper is to determine the legal certainty of the implementation carried out under the hands of the mortgage agreement (KPR) and to determine the judge's considerations in decision no. 54/Pdt.G/2021/PN.kwg. The author uses the normative juridical approach in this study, the intention is that in finding problems, it is done by reviewing legal materials. The results of the research are the Karawang District Court provides legal certainty to Budi Nuryono as a buyer with good intentions and the panel of judges decides based on article 1238 of the Civil Code stating that the defendant did not do what caused the default..

Keywords: *Over Credit, Home Ownership Credit, Agreement*

PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan dan permukiman mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai pengejawantahan jati diri.

Pada pelaksanaan tersebut perjanjian KPR sering ditemui permasalahan yang diantaranya adalah pemindahan hak atau *take over* atau objek KPR yaitu berupa rumah, yang dilakukan dibawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum KPR tersebut lunas dan tanpa sepengetahuan pihak Bank atau dikenal oleh masyarakat dengan istilah *over kredit*.¹

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh Bank

kepada debitur yang digunakan untuk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan, dalam jangka waktu tertentu debitur mengembalikan kredit (utangnya) kepada Bank disertai dengan pemberian bunga. Rumah yang dibeli oleh debitur menjadi jaminan pelunasan kredit (hutang) debitur kepada Bank yang dibebani Hak Tanggungan.²

Perjanjian KPR yang dilakukan oleh Bank dengan nasabah dan biasanya dilakukan dalam jangka waktu yang cukup panjang. Dalam jangka waktu tersebut dapat dimungkinkan terjadi permasalahan. Salah satu contohnya adalah wanprestasi. Adapun seorang debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi ada 4 macam, yaitu:³

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali

¹ Iswi Haryanvi dan R. Serfianto D.P, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm. 105.

² Urip Santoso, *Hukum Perusahaan*, Prenadamedia, Jakarta, 2017, hlm. 229.

³ P.N.H Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, 2009, Hlm. 340.

2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya
4. Debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan hal yang dilarang dalam Undang-undang Akibat dari tidak adanya hubungan hukum antara debitur baru dengan Bank, maka debitur baru akan kesulitan pada saat pengambilan sertifikat yang disimpan oleh Bank sebagai jaminan. Perjanjian kredit awal masih atas nama debitur yang lama sehingga pada saat pelunasan KPR, debitur baru tidak dapat mengambil sertifikat ke Bank karena Bank mewajibkan kehadiran debitur yang lama selaku pihak yang tertera dalam perjanjian kredit awal. Hal ini menyulitkan debitur baru karena keberadaan debitur yang lama tidak dapat diketahui. Dari hal tersebut diatas, maka akan timbul pertanyaan dari debitur baru sebagai penerima over kredit tentang kepastian hukum dan perlindungan hukum yang dimilikinya. Sebagaimana yang terjadi

dalam perjanjian jual beli yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Karawang No. 54 /Pdt.G /2021 /PN. Kwg.

Kasus perkara No. 54 /Pdt.G/ 2021/PN.Kwg. Dengan itikad baik yang membeli tanah dan rumah KPR kepada Tergugat. Jual beli yang dilakukan adalah jual beli dengan cara di bawah tangan dimana kemudian penggugat meneruskan sisa angsuran Tergugat ke bank sampai akhirnya angsuran tersebut dilunasi. Setelah angsuran tersebut dilunasi, penggugat berinisiatif untuk mengambil sertifikat atas nama Tergugat di bank dan kemudian dibalik nama menjadi atas nama penggugat. Bank tidak memberikan terjadinya balik nama dikarenakan jual beli yang dilakukan adalah jual beli di bawah tangan. Kemudian penggugat mencari domisili Tergugat untuk nantinya melakukan proses balik nama, namun tidak diketahui lagi dimana domisili dari pihak Tergugat (menghilang), kemudian penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Karawang untuk mendapat haknya.

Penelitian ini diadakan untuk membahas tentang kepastian hukum atas pelaksanaan take over kredit di bawah tangan dan pertimbangan hakim dalam putusan No. 54/ Pdt.G /2021/ PN.Kwg.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini menggunakan Kualitatif dengan menggunakan metode pendekatan yang dilakukan oleh penelitian hukum ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang berupa data sekunder atau yang disebut juga penelitian kepustakaan. Pendekatan yuridis adalah pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau bahan hukum sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan atau bahan rujukan dalam bidang hukum.

PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Atas Pelaksanaan Take Over Kredit Di Bawah Tangan

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakkan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman bagi setiap orang.⁴

Kepastian hukum merupakan aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman

⁴ Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 385.

bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat dan menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keraguan (multi-tafsir), logis dan mempunyai daya prediktabilitas.

Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata adalah sebagai berikut “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang

berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵

Dalam peristiwa ini menciptakan hubungan hukum antara keduanya, yang disebut "perikatan". Oleh karena itu, perjanjian ini menerbitkan kesepakatan antara keduanya yang membuatnya. Dalam perjanjian jual beli mempunyai syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, menyangkut orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, dua syarat terakhir adalah syarat objektif mengenai perjanjian. Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdata disebut syarat subjektif, karena

⁵ Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2009, Hlm. 84

melekat pada diri orang yang menjadi subjeck perjanjian. Untuk syarat ketiga dan keempat pasal 1320 KUHperdata disebut sayrat objektif menyangkut suatu yang menjadi objek perjanjian, sehingga jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian menjadi batal demi hukum.⁶

Itikad baik merupakan Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata, dimana hakim diberikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaannya tersebut melanggar kepatutan dan keadilan

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui Pengadilan Negeri Karawang sebagai berikut :

⁶ Dwiani Puspita Ningrum, “*Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Mobil Melalui Take Over Kredit (Analisis Putusan Nomor 21/Pdt.G/2017/Pn.Mlg).*”, Skripsi, (Jember: Strata 1 Kearsipan Fakultas Hukum, Universitas Jember, 2019)

1. Penggugat mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Karawang, gugatan harus diajukan dengan surat gugatan harus diajukan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya yang sah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwi Armeilia Intishar Hamid, S.H, dan Yemima Gloria BR Sinaga, S.H. surat gugatan/tuntutan yang diajukan tersebut harus memuat sekurang-kurangnya:
 - a. Nama lengkap dan tempat tinggal atau tempat kedudukan para pihak;
 - b. Uraian singkat tentang sengketa disertai dengan lampiran bukti-bukti;
 - c. Isi gugatan yang jelas (petitum).
2. Ketua pengadilan menetapkan Hakim/majelis hakim yang akan memeriksa dan memutuskan perkara tersebut;
3. Menetapkan hari sidang;

4. Panggilan para pihak untuk menghadiri sidang dilakukan oleh juru sita. Surat Panggilan kepada Tergugat untuk sidang pertama harus menyebutkan adanya penyerahan sehelai salinan surat gugatan dan pemberitahuan kepada pihak Tergugat bahwa ia boleh mengajukan jawaban diajukan dalam sidang;
5. Sidang Pengadilan, jika pada hari yang telah ditentukan oleh Majelis Hakim berdasarkan pada surat perintah menghadap yang telah dikeluarkan ternyata Penggugat tanpa suatu alasan yang sah tidak hadir, sedangkan telah dipanggil secara patut, surat gugatannya dinyatakan gugur. Sedangkan jika Tergugat pada hari yang telah ditentukan tanpa suatu alasan sah tidak hadir sedangkan Tergugat telah dipanggil secara patut, maka Majelis Hakim harus segera melakukan panggilan sekali lagi, dan jika panggilan kedua diterima Tergugat dan Turut Tergugat tanpa alasan yang sah tidak menghadap di muka persidangan, maka pemeriksaan akan diteruskan tanpa hadirnya Tergugat dan tuntutan Penggugat dikabulkan seluruhnya. Dalam hal ini Para Tergugat telah menghilang dan dikabarkan tidak diketahui lagi domisilinya dimana;
6. Pemeriksaan Pokok Sengketa, para pihak diberi kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti tertulis dan saksi-saksi yang dianggap perlu untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya;
7. Pembacaan Putusan, dalam hal sengketa jual beli rumah KPR di bawah tangan tidak dihadapan PPAT (tanpa akta jual beli PPAT) meskipun telah dipanggil secara patut sesuai relaas menurut Pasal 390 HIR untuk Tergugat I, dan Turut Tergugat, telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali sesuai dengan relaas

panggilan No.54/Pdt.G/2021/PN-Kwg, masing-masing tanggal 16 April 2021, 27 Mei 2021, dan tanggal 2 Juli 2021. Namun Tergugat tidak juga hadir ataupun menyuruh perwakilanya/kuasanya, sehingga Para Tergugat dianggap tidak pernah menggunakan haknya untuk membantah dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya untuk kemudian perkara ini dilanjutkan dan diperiksa tanpa hadirnya Para Tergugat, sehingga pemeriksaan a quo dilaksanakan dengan verstek (tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat.

Dalam putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim telah memberikan kepastian hukum kepada Penggugat dengan Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Budi Nuryono (Penggugat) merupakan pembeli yang beritikad baik dan pemilik yang sah atas sertifikat obyek sengketa.

Menurut analisis penulis bahwa Penggugat merupakan pembeli yang

beritikad baik dan pemilik yang sah atas sertifikat rumah, berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata bahwa perjanjian lisan merupakan perjanjian yang sah, dan dengan adanya putusan pengadilan Penggugat mendapatkan 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 bereracara, baik dalam pelaksanaan nya upaya hukum (banding, kasasi, peninjauan kembali), ataupun dalam pelaksanaannya.

B. Pertimbangan hakim dalam putusan No.54/ Pdt.G /2021/ PN.Kwg

Berdasarkan Putusan No. 54/pdt.g/2021/pn.kwg terdapat satu perkara over kredit dibawah tangan antara Budi Nuryono sebagai Penggugat, Wahyuningsih sebagai Tergugat I, dan Bank BTN sebagai Turut Tergugat. Diketahui Penggugat dan Tergugat telah melakukan over kredit secara dibawah tangan satu

rumah yang terletak di perumahan Griya Mas Lestari Blok D3 N0. 06 kabupaten Karawang. Tergugat berjanji untuk membantu pengurusan surat-surat tanah dan bangunan rumah mana kala kredit pemilikan rumah atas namanya tersebut dibayar lunas oleh Penggugat. Setelah mereka sepakat untuk melakukan over kredit, maka Penggugat melanjutkan cicilan KPR yang sebelumnya dibayarkan oleh Tergugat ke Bank BTN.

Penggugat membayar cicilan KPR tersebut hingga lunas. Namun setelah lunas, Penggugat tidak dapat mengambil sertifikat atas rumah yang telah ia lunasi. Bank BTN tidak dapat memberikan sertifikat atas rumah tersebut karena dalam perjanjian kredit awal, nama yang tertera adalah nama Tergugat dan Bank BTN mewajibkan keberadaan Tergugat untuk mengambil sertifikat. Sedangkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Oleh karena itu, Penggugat merasa dirugikan karena telah melunasi cicilan KPR namun tidak dapat mengambil bukti hak kepemilikan rumah yang telah dilunasi maka sepatutnya

Tergugat dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi).

Karena itulah, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Karawang.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan PENGGUGAT pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendalilkan telah mengambil kredit Pemilikan rumah (KPR-BTN) di Perumahan Griya Mas Lestari Blok D3 No. 06 luas tanah dan bangunan 36/88 m2 Kabupaten Karawang ;
- Bahwa karena Penggugat tidak bisa mengambil kredit Pemilikan rumah tersebut pada akhirnya Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membuat perjanjian dibawah tangan untuk mengambil kredit pemilikan rumah (KPR bank tabungan Negara) dengan janji Penggugat akan memberikan DP uang muka dan mencicil rumah tersebut sampai lunas dan memakai nama Tergugat wahyuningsih;

- Bahwa Tergugat Wahyuningsih berjanji sebagai pemegang kredit untuk membantu pengurusan surat-surat tanah dan bangunan rumah jika rumah tersebut telah lunas oleh Penggugat;
- Bahwa DP (uang muka) dan cicilan dibayar oleh Penggugat sampai jumlah kredit/ hutang menjadi lunas;

Menimbang, bahwa menurut hemat majelis perjanjian dalam bentuk lisan tetaplah sah selama telah memenuhi syarat syahnya perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian lisan juga sah selama tidak ada undang-undang yang menentukan bahwa perjanjian yang akan dibuat haruslah berbentuk tertulis;

Menimbang, bahwa antara Penggugat mendalilkan Penggugat dan Tergugat telah menyepakati pembelian secara kredit atas bidang tanah dan bangunan di Griya Mas lestari yang disepakati secara lisan oleh Pihak Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa "apabila Tergugat tidak melakukan apa yang dijanjikan akan dilakukannya, maka dikatakan bahwa ia melakukan wanprestasi atau cidera janji" dan dalam KUHPerdara Wanprestasi dapat berupa empat macam :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa akibat hukum dari perbuatan wanprestasi tersebut adalah:

1. Ganti Rugi;
2. Pembatalan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara apabila sampai di muka Hakim;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan Perjanjian lisannya adalah jika kredit telah lunas dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi dilakukannya, atau dengan kata lain perbuatan Tergugat yang tidak memberitahukan kepindahannya sedangkan ianya telah berjanji akan membantu peralihan haknya rumah yang telah dicicil oleh Penggugat, sementara sesuai dengan ketentuan yang berlaku hanya Tergugat lah yang berhak dan boleh mengambil surat /sertifikat rumah aquo dari pihak Turut Tergugat serta melakukan proses balik nama kepada Penggugat, oleh karena Tergugat tidak punya itikad baik telah melalaikan kewajibannya untuk mengambil surat-surat /sertifikat agunan pada Turut Tergugat dan menyelesaikan balik nama sertifikat ke atas nama Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat dinyatakan telah Inkar Janji (Wanprestasi) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini; Adapun amar putusan majelis hakim terhadap perkara ini adalah sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat dengan verstek;
3. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat
5. Menyatakan peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan seluas 36/88m2 yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah tinggal dikenal sebagai Perum Griya Mas Lestari Blok D3 No.06 Kabupaten Karawang antara Tergugat dan Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum ;

6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan tindakan hukum balik nama atas surat – surat /Sertipikat tanah dan bangunan rumah *a quo* untuk bertindak selaku Penjual dan sekaligus selaku Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah /PPAT menjadi atas nama : Penggugat ;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 5.605.000 (lima juta enam ratus lima ribu rupiah)

Menurut analisis penulis Seperti dalam pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara No. 54/Pdt.G/2021/PN-Kwg yaitu bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap Penggugat dengan tidak memenuhinya janjinya yaitu akan membantu mengurus surat-surat setelah kredit sudah lunas. Tergugat telah melanggar

Pasal 1238 KUHPdata menyatakan bahwa tergugat tidak melaksanakan perjanjian lisannya yang dikatagorikan sebagai perbuatan wanprestasi.

PENUTUP

1. Kepastian hukum atas pelaksanaan perjanjian dibawah tangan adalah berdaarkan putusan pengadilan Pengadilan Negeri Karawang menjelaskan bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan pemilik yang sah atas sertifikat rumah, berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata bahwa perjanjian lisan merupakan perjanjian yang sah, dan dengan adanya putusan pengadilan Penggugat mendapatkan 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 bereracara, baik dalam pelaksanaannya upaya hukum (banding, kasasi, peninjauan

kembali), ataupun dalam pelaksanaannya.

2. Dasar pertimbangan majelis hakim di Pengadilan Negeri Karawang dalam memutus perkara pada Putusan No. 54/Pdt.G/ 2021/PN.Kwg bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap Penggugat dengan tidak memenuhinya janjinya yaitu akan membantu mengurus surat-surat setelah kredit sudah lunas. Tergugat telah melanggar Pasal 1238 KUHPerdato menyatakan bahwa tergugat tidak melaksanakan perjanjian lisannya yang dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Cst Kansil, Kamus Istilah Hukum, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009
- Dwiani Puspita Ningrum, Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Mobil Melalui Take Over Kredit (Analisis Putusan Nomor 21 /Pdt.G /2017/

Pn.Mlg), Strata 1 Kearsipan Fakultas Hukum, Universitas Jember, 2019

Iswi Haryanvi dan R. Serfianto D.P, Bebas Jeratan Utang Piutang, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010

Subekti R, Hukum Perjanjian, Jakarta, Intermasa, 2009

Urip Santoso, Hukum Perusahaan, Jakarta, Prenadamedia, 2017

N.H Simanjuntak, Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia, Djambatan, 2009

B. Peraturan Perundang-Undangan

KUHPerdato

Putusan No. 54/Pdt.G/ 2021/

PN.Kwg