

Keadilan Substantif dalam Transaksi Properti: Pendekatan Teori Interpretatif Konstruktif Ronald Dworkin terhadap Putusan 144/Pdt.G/2022 Pn.Smr

Substantive Justice in Property Transactions: Ronald Dworkin's Constructive Interpretive Theory Approach to Decision 144/Pdt.G/2022 Pn.Smr

Wahyuddin

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram

email: wahyuddin@unram.ac.id

Hera Alvina Satriawan

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram

email: heraalvianas@unram.ac.id

Fatria Hikmatiar Alqindy

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram

email: Fatriahikmatiar_fh@unram.ac.id

Allan Mustafa Umami

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram

email: allanumami@unram.ac.id

Abstrak

Transaksi properti dalam praktiknya acap kali menimbulkan ketegangan antara kepastian hukum (*pacta sunt servanda*) dan itikad baik. Debitur lama melakukan overkredit tanpa persetujuan kreditur, sementara debitur baru memenuhi kewajibannya. Dalam situasi ini, hakim menghadapi dilema eksistensial: menegakkan formalitas perjanjian atau menghormati integritas moral pihak yang telah memenuhi kewajibannya. Ketegangan ini memunculkan pertanyaan filosofis dan epistemologis mengenai peran hakim sebagai “*guardian of justice*” dalam menavigasi dualitas antara aturan formal dan nilai moral. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami dampak ketegangan antara kepastian hukum dan itikad baik terhadap keadilan substantif dalam transaksi properti, serta menganalisis penerapan teori interpretatif konstruktivisme Dworkin dalam Putusan Nomor 144/Pdt.G/2022/PN Smr sebagai upaya mewujudkan keadilan substantif. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil analisis menunjukkan bahwa Putusan No. 144/Pdt.G/2022/PN Smr menerapkan teori konstruktivisme Dworkin dengan menekankan perlindungan pembeli beritikad baik, menyeimbangkan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Namun, fokus berlebihan pada moral substantif mengabaikan konstruksi nilai, prinsip, standar, dan norma, sehingga berpotensi menimbulkan inkonsistensi yurisprudensi. Sebagai penguatan kedepannya, diperlukan kebijakan hukum yang mengatur mekanisme over kredit secara jelas untuk menutupi kekosongan norma, menjamin kepastian hukum, dan melindungi pembeli beritikad baik melalui standarisasi akta notaris. Selain itu, hakim sebaiknya melengkapi pendekatan Dworkin dengan kerangka NPSN: nilai untuk keadilan substantif; prinsip pada itikad baik dan kepastian hukum; standar memastikan prosedur administratif (PPAT); norma merujuk aturan positif (Pasal 1365 KUHPerdata dan Pasal 37 PP No. 24/1997).

Kata Kunci: *Itikad Baik; Kepastian Hukum; Keadilan Substantif*

Abstract

Property transactions in practice often cause tension between legal certainty (*pacta sunt servanda*) and good faith. The old debtor over-credits without the creditor's consent, while the new debtor fulfills his obligations. In this situation, judges face an existential dilemma: upholding the formalities of the agreement or respecting the moral integrity of the party who has fulfilled their obligations. This tension raises philosophical and epistemological questions about the role of judges as guardians of justice in navigating the duality between formal rules and moral values. This study aims to identify and understand the impact of the tension between legal certainty and good faith on substantive justice in property transactions, as well as to analyze the application of Dworkin's interpretive constructivism theory in Decision Number 144/Pdt.G/2022/PN Smr as an effort to realize substantive justice. The method used is normative juridical through a literature study of primary, secondary, and tertiary legal materials. The results of the analysis show that Decision No. 144/Pdt.G/2022/PN Smr applies Dworkin's constructivism theory by emphasizing the protection of buyers in good faith, balancing justice, legal certainty, and benefit. However, an excessive focus on substantive morality ignores the construction of values, principles, standards, and norms, thereby potentially causing inconsistencies in jurisprudence. To strengthen this in the future, legal policies are needed that clearly regulate the over-credit mechanism to fill the normative void, ensure legal certainty, and protect buyers acting in good faith through the standardization of notarial deeds. In addition, judges should complement Dworkin's approach with the NPSN framework: values for substantive justice; principles of good faith and legal certainty; standards ensuring administrative procedures (PPAT); norms referring to positive rules (Article 1365 of the Civil Code and Article 37 of Government Regulation No. 24/1997).

Keywords: Good Faith; Legal Certainty; Substantive Justice

A. PENDAHULUAN

Sebagai aktor utama dalam proses peradilan, Hakim senantiasa dituntut untuk mengasah kepekaan nurani, kecerdasan moral, dan profesionalisme dalam menegakkan hukum dan keadilan melalui putusannya. Putusan hakim harus selalu dipandang dapat dipertanggungjawabkan kepada Tuhan Yang Maha Esa dan kepada masyarakat, khususnya para pencari keadilan.

Tanggung jawab yang melekat pada Hakim menempatkan Hakim sebagai episentrum dalam sistem peradilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman yang independen dan tidak memihak. Dalam konteks yang demikian, maka secara filosofis, hakim berperan sebagai penjaga keadilan (*guardian of justice*) yang bertugas menyeimbangkan kepentingan para pihak dalam sengketa. Sebagaimana Immanuel Kant mengemukakan, keadilan merupakan prinsip universal yang harus ditegakkan tanpa bias terhadap kepentingan pribadi.¹ Pada tilikan ini, maka hakim bukan hanya pelaksana undang-undang, tetapi juga penjaga nilai-nilai keadilan yang bersifat transenden.

Secara yuridis, dalam konteks Indonesia, eksistensi hakim diteguhkan melalui perannya dalam menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan prinsip supremasi hukum (*rule of law*). Dalam kerangka ini, hakim diharapkan menjadi penafsir hukum yang bijak, mengingat sifat hukum yang dinamis dan terus berkembang. Prinsip ini penting bagi hakim agar mampu menegakkan keadilan ditengah lambannya pergerakan hukum dalam merespon perkembangan yang dinamis sebagaimana satu postulat

¹ . Immanuel Kant, 1997. *Groundwork for the Metaphysics of Morals*. New York: Cambridge University Press, hlm. 38

menyebut *het recht hink achter de feiten aan*, bahwa hukum akan selalu tertinggal dari masyarakat.²

Dalam perspektif teoritis, hakim dituntut untuk tidak hanya memahami teks hukum secara literal, tetapi juga memahami konteks sosial, nilai-nilai moral, dan prinsip keadilan yang mendasari suatu kasus. Ronald Dworkin dalam teorinya mengenai “*law as integrity*” menekankan pentingnya hakim untuk membuat keputusan yang konsisten dengan prinsip-prinsip hukum yang ada.³ Dalam pandangan Dworkin, keputusan hakim tidak boleh hanya didasarkan pada aturan hukum yang berlaku (*hard cases*), tetapi juga harus memperhatikan prinsip-prinsip keadilan, moralitas, dan nilai-nilai sosial yang relevan. Hakim menurut Dworkin adalah seorang “*Hercules*”, figur ideal yang memiliki kemampuan intelektual untuk mempertimbangkan keseluruhan sistem hukum secara konsisten dan koheren sehingga meneguhkan integritas moral sebagai landasan bagi keputusan hukum yang adil.

Secara sosiologis, hakim dihadapkan pada keragaman kasus yang mencerminkan kompleksitas. Seperti pada kasus over kredit bangunan dan rumah (KPR) yang dilakukan secara bawah tangan antara pada Putusan Nomor 144/Pdt.G/2022/PN Smr, di mana Penggugat membeli tanah dan bangunan dari Tergugat menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), setelah melunasi angsuran KPR dan membayar biaya pengalihan hak, Penggugat mengajukan permohonan untuk meningkatkan hak sertifikat tanah yang masih atas nama Tergugat. Permohonan utama dalam gugatan ini adalah agar pengadilan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat, sehingga Penggugat dapat memperoleh hak milik yang sah atas tanah dan bangunan yang telah dibelinya.

Dalam hal memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*, maka diperlukan pemahaman secara utuh terhadap hakikat isu hukum yang diperkarakan, agar tidak terjadi kekeliruan dalam menggunakan epistemologi yang tepat, jika tidak maka keputusan yang diambil berpotensi menimbulkan persoalan filosofis, teoritis, yuridis, bahkan sosiologis.

Secara filosofis, putusan yang tidak merefleksikan keadilan substantif berpotensi mereduksi nilai keadilan, menciptakan ketidakseimbangan dalam moralitas hukum, dan mengkhianati esensi itikad baik yang semestinya dijunjung tinggi. Secara teoretis, hal ini berisiko menimbulkan benturan antara keadilan procedural dan keadilan substantif.

Secara yuridis, terdapat ketegangan antara prinsip kepastian hukum yang menekankan kepatuhan terhadap prosedur formal (seperti penggunaan akta autentik) dan prinsip perlindungan hak-hak individu yang mengutamakan penghargaan terhadap tindakan pihak yang telah bertindak dengan itikad baik. Ketegangan ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan terhadap pihak yang, meskipun telah memenuhi kewajiban materialnya, tetap terhambat oleh ketidakpatuhan terhadap formalitas hukum yang berlaku.

Secara sosiologis, ketegangan ini dapat menciptakan ketidakadilan yang memperburuk kondisi pihak yang lebih rentan, yakni pembeli yang telah melunasi pembelian dan menguasai objek, namun tidak dapat memperoleh perlindungan hukum atas kepemilikan tersebut karena ketidakpatuhan terhadap formalitas hukum. Hal ini berpotensi merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang dianggap tidak responsif terhadap realitas sosial dan ketidaksetaraan kekuatan antar pihak yang terlibat dalam transaksi, sehingga dapat memperburuk ketidakadilan sosial dan memicu ketidakpuasan serta potensi ketegangan sosial di kalangan masyarakat.

2 . Davin Juan Bramanda. 2024. “Tinjauan Yuridis Problematika Pengaturan *Short-Term Accommodation* (Rumah Susun) di Indonesia”. *Jurnal Minuta* 6 (2). <https://journal.ubaya.ac.id/index.php/jmta>

3 . Ronald Dworkin, 1986. *Law's Empire*. Cambridge: Harvard University Press, hlm. 225

Mengacu pada latar belakang yang telah diketengahkan, penelitian ini membingkai permasalahan yang berfokus pada, apa dampak dari ketegangan antara kepastian hukum dan prinsip itikad baik terhadap keadilan substantif dalam transaksi properti?, dan bagaimana penerapan teori interpretatif konstruktivisme Dworkin dalam Putusan Nomor 144/Pdt.G/2022/PN Smr untuk mencapai keadilan substantif?.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu Jenis Penelitian Normatif. Penelitian jenis ini hukum dikonsepkan sebagai hukum tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum yang dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang diannggap pantas. Penelitian ini berlandaskan norma-norma hukum yang berlaku yang terdapat dalam peraturan perundangan⁴.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diteliti. Pendekatan konseptual (*konseptual approach*) pendekatan yang dilakukan dengan cara pandangan dan pendapat para sarjana, buku-buku karya ilmiah yang relevan dengan permasalahan yang diteliti sehingga dapat digunakan untuk memahami hal terkait. Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang⁵. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) yaitu pendekatan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap (*incraht*)⁶. Dalam penelitian ini, pendekatan kasus dilakukan dengan merujuk pada pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) sampai pada amar putusan dalam Putusan Nomor 144/Pdt.G/2022/PN Smr.

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Dampak Dari Ketegangan Antara Kepastian Hukum Dan Prinsip Itikad Baik Terhadap Keadilan Substantif Dalam Transaksi Properti

Pengalihan hak/oper kredit yang sering dilakukan oleh debitur adalah untuk mengalihkan hutangnya, dalam hal ini hutang yang berupa angsuran/cicilan kredit pembayaran rumah yang telah diambilnya dari bank, hal ini dilakukan dengan tujuan untuk menghindari kredit macet.

Kredit akan digolongkan kredit macet sejak tidak ditepatinya atau dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit, yaitu apabila debitur selama tiga kali berturut-turut tidak membayar angsuran dan bunga.⁷ Sebelum batas akhir pengembalian pinjaman terlihat tanda-tanda sebagai berikut:

a. Sebelum jatuh tempo, rekening tidak menunjukkan mutasi debit dan kredit;

4 . Amiruddin, Zainal Asikin. 2019. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet 11, Depok: Rajawali Pers, Depok, hlm 118

5 . Tim Penyusun. 2018. *Buku Pedoman Penyusunan Skripsi dan Penulisan Jurnal Ilmiah*, Cet. 2, Mataram: Fakultas Hukum Universitas Mataram, hlm. 27-28.

6 . Peter Mahmud Marzuki, 2013. *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm.134

7 . Mulyono, Eugenia Liliawati dan Tunggal, Amin, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm.50

- b. Kredit mengalami operdraf secara terus-menerus.
- c. Adanya tanda-tanda bahwa debitur tidak sanggup lagi membayar bunga atas kredit yang diberikan oleh bank.⁸

Debitur akan berusaha menyelamatkan uang yang telah dibayarkan kepada pihak bank dan agunan rumah tersebut sebelum semua hal tersebut diatas terjadi dengan jalan menjual kembali atau mengalihkan kredit tersebut kepada pihak lain, dalam hal ini debitur baru, sehingga angsuran tersebut akan diteruskan oleh debitur baru tersebut dan pembayaran yang diterima diperhitungkan dengan uang yang telah dibayarkan kepada bank.

Debitur dalam praktiknya lama melakukan over kredit, yang dijadikan sebagai solusi bagi debitur untuk meminimalkan kerugian yang akan dialami apabila terjadi wanprestasi atau gagal bayar. Untuk menghindari adanya gagal bayar dari debitur, maka secepatnya debitur melakukan over kredit kepada pihak lain.

Idealnya, pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Oper Kredit dengan sepengetahuan Kreditur atau Bank, kendati perbuatan *Take over* kredit sendiri belum diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/Pbi/2016 Tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti, *Rasio Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor disebutkan dalam pasal 13 angka (1) mengenai hal apa saja yang nantinya perlu dilakukan oleh bank, dalam pasal ini tidak secara tegas menyebutkan mengenai mekanisme *take over* kredit. Meskipun dalam pasal 2 dikatakan “Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian KP atau PP dengan mengambil alih (*take over*) KP atau PP dari Bank lain diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.”

Merujuk pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 18/19/DKMP, sekali lagi tidak ditemukan mengenai mekanisme yang jelas mengenai tindakan bank dalam proses ataupun mekanisme *take over* kredit. Dalam surat edaran tersebut hanya ditemukan dalam BAB IV, huruf B angka 3 bahwa Mekanisme pengambilalihan Kredit atau Pembiayaan (*take over*) sebagaimana dimaksud dalam angka 1 dan angka 2 mengacu pada ketentuan yang dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang. Otoritas disini adalah bank.

Ditengah persoalan norma yang muncul, dalam praktiknya prosedur pengalihan hak kredit kepemilikan rumah disandarkan pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Pasal 1413 dan pada peraturan serta kebijakan pada bank pemberian kredit baik itu bank- bank swasta ataupun bank pemerintah Pihak bank memberikan kredit, dalam hal ini melakukan akad kredit yang ditandatangani yaitu Perjanjian Kredit, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dan Akta Pengakuan Hutang dapat dilakukan dengan cara alih debitur.⁹

Persoalan lain yang muncul dalam praktiknya yakni terjadi *over* kredit tanpa sepengetahuan Bank. Dalam hal ini, terjadi delegasi atau penggantian debitur secara sepihak oleh debitur awal.¹⁰ Alih Debitur tanpa sepengetahuan bank diawali dengan

⁸ . *Ibid.*,

⁹ . *Ibid.*,

¹⁰ . Hadi Mulyadi, 2022. *Peralihan Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Konsep Kepastian Hukum (Penelitian Di Bank BTN Cabang Syariah Cirebon)*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, hlm. 73

kesepakatan antara penjual (debitur lama) dengan calon pembeli (calon debitur baru) yang akan meneruskan pembayaran angsuran kreditnya hingga lunas baik itu sesuai tenor ataupun dipercepat. Setelah keduanya bersepakat, kemudian mereka mendatangi Kantor Notaris untuk membuat Perjanjian terkait Alih Debitur ini. Biasanya Notaris akan membuat 3 (tiga) akta yakni akta pengikatan jual beli, akta kuasa pengambilan dokumen, dan akta kuasa menjual¹¹.

Proses Alih Debitur semacam ini mempunyai kelemahan yaitu jika penjual atau debitur lama meninggal dunia sebelum kreditnya lunas maka ini akan menjadi masalah bagi pembeli atau debitur baru saat hendak mengambil sertifikat asli, karena Kuasa Pengambilan Dokumen telah gugur dengan meninggalnya si pemberi kuasa, demikian menurut pasal 1813 KUHPerdata salah satu sebab berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan meninggalnya, pengampunannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa.¹²

Surat kuasa berdasarkan pasal tersebut jelas gugur atau berakhir ketika si pemberi kuasa ataupun si (penerima) kuasa meninggal. Karena kekuasaan berasal dari si pemberi kuasa, maka dengan meninggalnya si pemberi kuasa otomatis kekuasaan yang diberikan kepada si penerima kuasa pun akan hilang atau gugur. Dengan demikian, si penerima kuasa tidak lagi dapat melaksanakan urusan dalam hal ini mengambil sertifikat atas nama si pemberi kuasa (yang telah meninggal).¹³

Meskipun mekanisme *over* kredit yang dilakukan tanpa sepengetahuan Bank mengandung kelemahan dari sisi prosedural, dalam praktiknya tidak jarang debitur tetap melaksanakan prestasi hukum sebagaimana mestinya dengan melakukan pelunasan. Hal tersebut menunjukkan bahwa kendati prosedur formal seringkali tidak dipatuhi, namun substansi kewajiban hukum tetap terlaksana, seperti dalam perkara alih kredit perumahan rakyat dalam Putusan No. 144/PDT.G/2022/PN.Smr. Dalam perkara *a quo*, debitur awal mengalihkan hak atas rumah beserta tanah melalui *over* kredit kepada debitur kedua berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual. Selanjutnya, debitur kedua telah melunasi kewajibannya serta secara tertib melaksanakan pembayaran pajak. Selain itu, kreditor juga telah menandatangani berita acara penerimaan dokumen yang menjadi bukti hubungan hukum antara debitur awal dan debitur kedua.

Tindakan debitur kedua dapat dipandang sesuai dengan doktrin itikad baik sebagaimana yang dikemukakan oleh Subekti.¹⁴ Pembeli beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya. Artinya debitur kedua dalam peralihan *over* kredit dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik, karena telah melaksanakan kewajibannya secara penuh, tidak mengetahui adanya cacat hukum, serta memperoleh dokumen dari kreditor yang menguatkan posisinya sebagai pemilik yang sah.

Di Tengah dampak positif dan negative peralihan kredit, khususnya tanpa sepengetahuan pihak bank yang dihadapkan di satu sisi adanya itikad baik dari debitur kedua sebagaimana yang dikemukakan di atas menimbulkan ketegangan antara kepastian hukum dan prinsip itikad baik dalam praktik pengalihan hak melalui mekanisme *over* kredit.

11 . Ibid, hlm.74

12 . Ibid, hlm.75

13 . Ibid, hlm. 76

14 . R. Subekti, 2014. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Aditya Bakti, hlm. 15

Kepastian hukum menuntut agar setiap perbuatan hukum tunduk pada aturan tertulis, seperti Undang-Undang Perbankan, peraturan Bank Indonesia, maupun ketentuan KUH Perdata. Dalam konteks ini, penggantian debitur secara sepihak tanpa persetujuan bank secara formal tidak sah dan berpotensi menimbulkan sengketa mengenai keabsahan perjanjian, kuasa, maupun status kepemilikan. Namun demikian, dalam praktiknya, debitur kedua kerap melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik, yakni melunasi angsuran, membayar pajak, dan memperoleh dokumen yang relevan, sehingga substansi kewajiban hukum tetap terlaksana.

Ketegangan nilai tersebut melahirkan dilema: jika hukum hanya menekankan kepastian prosedural, debitur kedua dapat kehilangan haknya meskipun telah memenuhi kewajiban; sebaliknya, jika hanya mengedepankan prinsip itikad baik, posisi bank sebagai kreditur menjadi terabaikan. Oleh karena itu, keadilan substantif baru dapat tercapai apabila terdapat harmonisasi antara kepastian hukum dan prinsip itikad baik, sehingga pembeli atau debitur baru yang beritikad baik tetap memperoleh perlindungan hukum tanpa menegasikan hak-hak bank sebagai kreditur.

Ke depan, Pemerintah bersama OJK dan Bank Indonesia perlu menyusun peraturan khusus mengenai mekanisme *take over* atau *over kredit*, termasuk prosedur, syarat, dan akibat hukumnya. Hal ini akan menutup kekosongan norma yang selama ini hanya diisi melalui praktik dan doktrin. Sehingga dapat menjamin pengalihan kredit dengan persetujuan bank untuk menjaga kepastian hukum, namun di sisi lain hukum juga perlu memberi perlindungan bagi pembeli beritikad baik yang telah melaksanakan kewajiban secara substansial dan standarisasi akta notaris.

2. Penerapan Teori Interpretatif Konstruktivisme Dworkin Dalam Putusan Nomor 144/Pdt.G/2022/PN Smr Untuk Mencapai Keadilan Substantif.

a. Posisi Kasus:

Penggugat Banna Benyamin menggugat Bambang Sutedjo di PN Samarinda terkait tanah dan rumah tipe 36 yang dibeli melalui *over kredit* KPR BTN tahun 1998, dituangkan dalam Akta PPJB di hadapan Notaris H. Hardjo Gunawan, S.H. Kredit telah dilunasi pada 2004 dan Tergugat menandatangani Surat Pelepasan Hak No. 80 tahun 2015 di hadapan Notaris Suwarno, S.H., M.Kn.

Masalah muncul ketika Penggugat hendak meningkatkan status HGB menjadi SHM, namun terkendala karena Tergugat tidak menyerahkan fotokopi KTP. Penggugat mendalilkan hal tersebut sebagai perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) dan meminta agar perjanjian jual beli serta pelepasan hak dinyatakan sah, serta BPN Samarinda tunduk pada putusan. Pengadilan mengabulkan seluruh gugatan, menyatakan sah PPJB 1998 dan Surat Pelepasan Hak 2015, menilai Tergugat telah melakukan PMH, serta memberi izin Penggugat untuk mengajukan peningkatan hak tanah. BPN Samarinda diperintahkan mematuhi putusan dan biaya perkara dibebankan kepada Penggugat sebesar Rp655.000. Dengan demikian, hak Penggugat atas tanah diakui secara sah.

b. Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Alih Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Di Putusan No. 144/PDT.G/2022/PN.Smr

Pertimbangan hukum diartikan suatu tahapan di mana majelis hakim mempertimbangkan fakta yang terungkap selama persidangan berlangsung.¹⁵

15 . Satjipto Rahardjo. 2008. *Bunga Rampai Permasalahan Dalam Sistem Peradilan Pidana*. Jakarta: Pusat Pelayanan Keadilan dan Pengabdian Hukum, hlm. 7

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.¹⁶

Hakim dalam memeriksa suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian yang bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang sudah diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dapat dibuktikan kebenarannya, sehingga tampak adanya hubungan hukum antara para pihak.¹⁷

Pada hakikatnya, pertimbangan hakim sebaiknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut:¹⁸

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
- c. Adanya semua bagian dari petitum pihak Penggugat yang harus mempertimbangkan/diadilisekalahsatu demisatusehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti atau tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.

Pertimbangan-pertimbangan hakim akan dimuat dalam putusan, putusan yang baik adalah putusan yang memenuhi 3 unsur aspek secara berimbang, yaitu sebagai berikut:¹⁹

- a. Kepastian Hukum

Dalam hal ini kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh terdapat penyimpangan. Kepastian hukum memberikan perlindungan kepada masyarakat dan tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, dan hal ini berkaitan dalam usaha ketertiban di masyarakat.

- b. Keadilan

Masyarakat selalu berharap agar dalam pelaksanaan atau penegakan hukum, memperhatikan nilai-nilai keadilan. Hukum itu mengikat setiap orang, dan bersifat menyamaratakan atau tidak membanding-bandingkan status ataupun perbuatan yang dilakukan oleh manusia.

- c. Kemanfaatan

Hukum itu ada untuk manusia, sehingga masyarakat mengharapkan kemanfaatan dari pelaksanaan atau penegakan hukum. Jangan sampai terjadi dalam pelaksanaan atau penegakan hukum itu timbul keresahan dalam kehidupan bermasyarakat.

Ketiga unsur aspek di atas dalam kaitannya dengan penelitian ini dijadikan sebagai pedoman dalam menganalisis sehubungan dengan putusan Hakim yang mengabulkan gugatan Penggugat dalam perkara permohonan pengesahan *take over* KPR yang peralihannya dengan menggunakan akta peralihan yang di *waarmerking*. Berikut

16 . Mukti Arto, 2004. *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm 140

17 . *Ibid*, hlm. 141

18 . *Ibid*, hlm. 142

19 . *Ibid*, hlm. 35

dibawah ini diuraikan beberapa pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara Putusan No. 144/PDT.G/2022/PN SMR, pada bagian pokok perkara, yaitu sebagai berikut:

Pada perkara ini beberapa bukti surat dan keterangan saksi yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim. Adapun bukti-bukti surat dan keterangan saksi yang dimaksud ditampilkan dalam bentuk tabel di bawah ini:

Tabel 1 Bukti Surat dan Keterangan Saksi

a) Bukti Penggugat (Bukti Surat)

Nomor Bukti	Jenis Bukti	Uraian
P-1	Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (<i>Waarmerking</i>)	Ditandatangani pada 30 April 1998 dan dilegalisasi oleh H. Hardjo Gunawan, S.H.
P-2	Fotokopi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah	Antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Bambang Sutedjo, tertanggal 4 Maret 1996.
P-4	Fotokopi Turunan Akta Surat Kuasa	Nomor 64, dibuat di hadapan Notaris & PPAT H. Hardjo Gunawan, S.H., pada 30 April 1998.
P-5	Fotokopi Turunan Akta Jual Beli	Antara PT. Puspita Purikencana dan Bambang Sutedjo, dibuat pada 4 Maret 1996.
P-6	Fotokopi Turunan Akta Pemberian Jaminan dengan Kuasa Memasang Hipotik	Antara Bambang Sutedjo dan PT. Bank Tabungan Negara, dibuat pada 4 Maret 1996.
P-7	Fotokopi Berita Acara Bukti Penyerimaan Dokumen	Nomor 12-01-04/0002001020114857, tertanggal 12 Januari 2014.

b) Bukti Penggugat (Keterangan Saksi)

Nama Saksi	Keterangan
Andarias Pakiding	<ul style="list-style-type: none"> - Penggugat membeli tanah dan bangunan dari Tergugat secara over kredit pada tahun 1998. - Saksi menemani transaksi dan mengetahui lokasi tanah dan bangunan di Jl. Suryanata Blok L No. 13. - Tergugat menjual tanah dan bangunan karena hendak pulang kampung ke Jawa. - Setelah membeli, Penggugat melakukan renovasi bangunan.

Theogonius Linggi Palondongan	<ul style="list-style-type: none"> - Saksi adalah teman Penggugat dan dipercaya untuk merenovasi rumah Penggugat pada Juli-Agustus 1998. - Rumah yang direnovasi berada di Jl. Suryanata Blok L No. 13. - Renovasi dilakukan atas perintah dan biaya dari Penggugat. - Sejak renovasi, tanah dan bangunan dikuasai serta ditempati oleh Penggugat, tanpa ada indikasi rumah tersebut dijual kepada pihak lain.
-------------------------------	--

c. Bukti Turut Tergugat (TT/BPN)

Kode Bukti	Bukti	Uraian
TT-1	Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1906 Kelurahan Air Putih Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda Propinsi Kalimantan Timur yang dibukukan dan diterbitkan pada tanggal 17 Juni 1998	Pemegang hak BAMBANG SUTEDJO seluas 150 m2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 83/30/JB/III/SU/1996 antara BAMBANG SUTEDJO dan Benyamin

Majelis Hakim mempertimbangkan 3 (tiga) isu hukum utama pada perkara aquo (tersebut) setelah mempertimbangkan gugatan Penggugat dan jawaban Turut Tergugat, yakni apakah ada hubungan hukum antara Penggugat dan tergugat, apakah Penggugat sebagai Pembeli tanah dan bangunan yang beritikad baik dan apakah Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Terhadap ketiga isu hukum ini, berikut di bawah ini dapat diuraikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang dibangun oleh Majelis hakim, sebagai berikut:

1) Tentang Hubungan Hukum Antara Penggugat dan Tergugat

Menimbang, bahwa berdasarkan kesesuaian bukti-bukti surat (P1-P3, P-4, P-5, P-6, P7) dan kesesuaian keterangan saksi Andarias pakiding, dan Theogonius Linggi palondongan, menurut pendapat Majelis Hakim bahwa benar telah terjadi pembelian tanah dan bangunan rumah oleh Penggugat sebagai Pembeli kepada Tergugat sebagai Penjual secara Over kredit. Selanjutnya Penggugat membayar angsuran kredit setiap bulan sebesar Rp214.660,00 (dua ratus empat belas ribu enam ratus enam puluh rupiah) di BTN (Bank Tabungan Negara). Dan angsuran kredit pembelian rumah tersebut telah selesai dan dilunasi oleh Penggugat;

2) Tentang Penggugat Sebagai Pembeli Beritikad Baik

Menimbang, bahwa menurut Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 pengertian pembeliberitikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

- a) Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dilakukan dengan cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
- Pembelian tanah melalui pelelangan umum; atau
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; atau
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik Penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya; atau
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; atau
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dalam BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum;

3) Tentang Keabsahan Peralihan Objek Antara Penggugat dan Tergugat

Menimbang, bahwa Penggugat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, sehingga petitum ke-2 gugatan yang memohon pengesahan PPJB tanggal 30 April 1998 di hadapan Notaris H. Hardjo Gunawan, SH, antara Penggugat dan Tergugat, beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan dikabulkannya petitum ke-2, petitum ke-4 yang memohon pengesahan Surat Kuasa No.64 tanggal 30 April 1998, dibuat di hadapan Notaris H. Hardjo Gunawan, SH, juga beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1906 yang dilepaskan oleh Tergugat melalui Surat Pelepasan Hak No. 80 tanggal 12 Juni 2015 di hadapan Notaris Suwarno, SH., M.Kn., dan hal ini diperkuat oleh bukti dokumen serta keterangan saksi, sehingga petitum ke-5 dan ke-6 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dokumen kepemilikan, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) 2020–2022, dan keterangan saksi, petitum ke-7 yang memohon

peningkatan hak dari HGB menjadi Hak Milik atas tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat secara over kredit dari Tergugat, beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum ke-7, petitum ke-8 yang memohon pengesahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 30 April 1998 antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana didaftarkan dan dilegalisir oleh Notaris H. Hardjo Gunawan, SH, juga beralasan untuk dikabulkan.

4) Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat dan Akibat Hukumnya

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-3 gugatan Penggugat yang memohon menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan sengaja tidak memberikan segala dokumen berupa; Foto Copy (KTP) Kartu Tanda Penduduk milik atas nama Tergugat sebagai persyaratan untuk permohonan peningkatan hak baru dari sertifikat (HGB) Hak Guna Bangunan yang sebelumnya tertulis atas nama Tergugat di mohonkan menjadi (SHM) Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang kota Samarinda, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum, sebagai berikut:

- 1) Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang;
- 2) Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa: a). Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh; b). Kerugian idiil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-3 dan TT-1 yang merupakan bukti yang sama berupa Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1906 Kelurahan Air Putih Kecamatan Samarinda Ulu Kota Samarinda Propinsi Kalimantan Timur yang dibukukan dan diterbitkan pada tanggal 17 Juni 1998 atas nama pemegang hak BAMBANG SUTEDJO seluas 150 M² berdasarkan Akta Jual Beli No. 83/30/JB/III/SU/1996, dihubungkan dengan keterangan Saksi ANDARIAS PAKIDING yang menerangkan bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri adalah untuk dapat melakukan proses balik nama sertifikat tanah yang disengketakan. Saat ini, Penggugat mengalami kendala karena proses tersebut memerlukan fotokopi KTP Tergugat, yang keberadaannya tidak diketahui.

Saksi Theogonius Linggi Palondongan menerangkan bahwa Penggugat terkendala melakukan balik nama karena fotokopi KTP Tergugat tidak tersedia. Berdasarkan bukti dan keterangan saksi, Majelis Hakim menilai Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan sengaja menghambat proses tersebut, padahal Penggugat telah melunasi pembayaran dan bertindak sebagai pembeli beritikad baik.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka menurut Majelis Hakim petitum ke-3 gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 gugatan Penggugat yang memohon memberikan izin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan peningkatan Hak baru yang sebelumnya dalam sertifikat (HGB) tertulis atas nama Tergugat, dimohonkan menjadi SHM pada Kantor BPN/ATR Kota Samarinda atas nama Penggugat (Banna Benyamin), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah serta Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, sebagaimana Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum ke-9 gugatan Penggugat tersebut, menurut Majelis Hakim beralasan hukum untuk dikabulkan.

1. Analisis Dasar Pertimbangan Hakim

2. Analisis Dari Aspek Pertimbangan Yuridis Hakim

a) Aspek Hubungan Hukum Antara Penggugat dan Tergugat

Putusan hakim dalam perkara ini sesuai dengan prinsip pembuktian dalam hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 HIR, yang menetapkan surat sebagai alat bukti utama. Bukti P-2, P-5, dan P-6 mengonfirmasi adanya hubungan hukum antara Tergugat dan PT. Bank Tabungan Negara terkait kredit pemilikan rumah yang dialihkan kepada Penggugat. Meskipun Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (P-1) hanya berupa *waarmerking* sebagai bukti petunjuk, validitasnya didukung oleh keterangan saksi Andarias Pakiding dan Theogonius Linggi Palondongan, yang memperjelas transaksi dan penguasaan objek sengketa oleh Penggugat.

Fakta tambahan menunjukkan bahwa Penggugat merenovasi rumah dengan biaya sendiri, menempati objek sengketa, dan tidak ada indikasi penjualan kepada pihak lain. Pembayaran angsuran kredit bulanan sebesar Rp214.660,00 hingga pelunasan semakin memperkuat peralihan kewajiban kredit dari Tergugat kepada Penggugat, membuktikan peralihan hak yang sah. Berdasarkan asas *actori incumbit onus probandi* dan asas *negatief wettelijk stelsel*,²⁰ alat bukti yang diajukan dinilai konsisten dan meyakinkan.

b) Aspek Penggugat Sebagai Pembeli Tanah dan Bangunan Yang Beritikad Baik

Penggugat telah berhasil memenuhi kewajiban pembuktian (*burden of proof*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR, yang mewajibkan setiap pihak yang mengajukan dalil untuk membuktikannya. Dalam perkara ini, Penggugat telah mengajukan sejumlah alat bukti yang kuat dan sah secara hukum. Pertama, dokumen autentik yang terdiri atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (P-1), Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (P-2), dan Akta Pelepasan Hak (P-8). Dokumen-dokumen tersebut membuktikan bahwa proses peralihan hak atas tanah dan bangunan sengketa dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 37 PP.No. 24 Tahun 1997.²¹

20 . Asas ini berarti siapa yang menggugat, dialah yang wajib membuktikan. Asep Nursobah, *Actori In Combit Onus Proband*, <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/glosarium-hukum/2193-actori-in-combit-onus-probandi>. Di akses pada tanggal 21 November 2024. Pkl. 01:40 Wita

21 . *Indonesia*, Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, berbunyi: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Penggugat selanjutnya menghadirkan keterangan saksi, yaitu Andarias Pakiding dan Theogonius Linggi Palondongan, yang memberikan kesaksian bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan sengketa dari Tergugat, menguasainya secara penuh dan melakukan renovasi atas bangunan tersebut tanpa adanya gangguan dari pihak lain. Keterangan saksi ini mendukung bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat, sehingga membentuk rangkaian alat bukti yang saling melengkapi. Kedua alat bukti ini telah memenuhi ketentuan Pasal 164 HIR tentang alat bukti yang sah, yang mencakup bukti tertulis dan keterangan saksi.

Pertimbangan hakim yang menyatakan penggugat sebagai pihak yang beritikad baik juga sesuai dengan pandangan Widodo, pembeli beritikad baik adalah pihak yang tidak mengetahui adanya cacat dalam proses peralihan hak, telah melakukan pemeriksaan fakta material, dan bertindak dengan kehati-hatian dalam melaksanakan transaksi.²²

Dalam perkara ini, Penggugat telah memenuhi kriteria tersebut. Pertama, Penggugat tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah yang diperjualbelikan. Hal ini ditunjukkan melalui upaya Penggugat untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, didukung oleh dokumen sah seperti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (P-1), Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (P-2), serta bukti setoran pajak atas tanah yang menjadi objek transaksi. Bukti setoran pajak tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah mematuhi kewajibannya sebagai pembeli, memperkuat legalitas transaksi, dan memberikan dasar bagi pengakuan terhadap itikad baik Penggugat.

Penggugat kemudian melakukan pemeriksaan fakta material dan keabsahan peralihan hak secara cermat. Hal ini tercermin dari langkah-langkah Penggugat dalam memastikan bahwa penjual adalah pemilik sah atas tanah tersebut, sebagaimana dibuktikan melalui dokumen seperti Akta Pelepasan Hak (P-8). Penggugat juga telah menguasai tanah dan bangunan dalam jangka waktu yang cukup lama tanpa adanya tantangan hukum serta membayar harga tanah sesuai dengan nilai wajar. Selain itu, Penggugat merenovasi bangunan tersebut. Renovasi ini tidak hanya membuktikan itikad baik, tetapi juga menunjukkan bahwa Penggugat telah bertindak sebagai pemilik yang sah dengan merawat dan meningkatkan nilai properti yang dibeli.

Tidak ditemukan indikasi ketidakbenaran atau niat buruk dari Penggugat. Widodo menekankan bahwa pembeli beritikad baik tidak mengetahui atau tidak seharusnya mengetahui adanya cacat dalam transaksi.²³ Dalam perkara ini, Penggugat telah melaksanakan kewajiban administratif dan hukum terkait kepemilikan tanah, termasuk melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan secara aktif membayar pajak serta merenovasi bangunan tersebut.

c) Aspek Keabsahan Peralihan Tanah dan Bangunan

Proses pembuktian kepemilikan dan transaksi atas tanah yang disengketakan, Penggugat berhasil menunjukkan bukti sah terkait peralihan hak atas properti tersebut, termasuk Akta PPJB (Nomor 13.825/W/IV/1998) dan Surat Pelepasan Hak No. 80 yang dikeluarkan oleh Tergugat pada 12 Juni 2015. Keikutsertaan istri Tergugat dalam penandatanganan akta tersebut penting karena mengindikasikan persetujuan kedua belah pihak terhadap transaksi, mengingat tanah dan properti dalam hukum Indonesia sering kali menjadi objek hak bersama suami-istri.

²² . Widodo Dwi Putro. 2016. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jakarta: LeIF, hlm. 11

²³ . *Ibid.*,

Penggugat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik, yang didukung oleh bukti-bukti sah, seperti Akta Jual Beli dan Surat Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh notaris. Sebagai pembeli yang beritikad baik, Penggugat berhak memperoleh perlindungan hukum atas transaksi yang sah tersebut, sehingga permohonan untuk mengesahkan peralihan hak atas tanah dapat diterima.

Kesaksian saksi-saksi dalam persidangan semakin menguatkan klaim Penggugat mengenai transaksi jual beli yang terjadi pada tahun 1998. Saksi Andarias Pakiding dan Theogonius Linggi Palondongan mengonfirmasi bahwa Penggugat adalah pihak yang membeli properti tersebut secara over kredit dan telah menguasainya sejak renovasi, tanpa menjualnya kembali kepada pihak lain.

Bukti tambahan seperti Surat Keterangan dari Notaris Suwarno, SH., M.Kn. dan dokumen Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas nama Penggugat juga memperkuat klaim Penggugat sebagai pihak yang sah menguasai dan menanggung kewajiban atas properti tersebut. Dengan bukti-bukti tersebut, Penggugat berhak untuk memperoleh sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat.

d) Aspek Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat dan Akibat Hukumnya

Pertimbangkan gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Majelis Hakim secara cermat menguraikan unsur-unsur yang memenuhi ketentuan perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata. *Pertama*, perbuatan yang melawan hukum yang dimaksud adalah tindakan Tergugat yang dengan sengaja tidak memberikan dokumen berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) sebagai syarat pengajuan permohonan peningkatan hak atas tanah dan bangunan yang sebelumnya masih tercatat atas nama Tergugat. Tindakan ini jelas melanggar kewajiban hukum yang seharusnya dipenuhi oleh Tergugat sebagai pihak yang telah menjual tanah dan bangunan kepada Penggugat. *Kedua*, Penggugat, yang telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli dengan membayar penuh harga jual beli, berhak atas sertifikat yang sah atas nama mereka sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Ketiga, unsur kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan Tergugat juga terpenuhi. Kerugian yang dialami oleh Penggugat tidak hanya berupa kerugian materiil, yakni keterlambatan dalam memperoleh sertifikat tanah yang sah atas nama mereka, namun juga dapat dianggap sebagai kerugian idiil, seperti rasa ketidakpastian dan kesulitan yang timbul akibat tindakan Tergugat yang tidak kooperatif dalam proses administratif yang seharusnya berjalan lancar. Hal ini semakin memperburuk posisi Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik namun terhalang untuk mengurus haknya atas tanah dan bangunan yang telah dibeli.

Bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, baik berupa fotokopi sertifikat hak guna bangunan dan keterangan dari saksi-saksi, memberikan gambaran yang jelas bahwa Penggugat tidak dapat melanjutkan proses balik nama sertifikat tanah karena ketidakmampuan untuk memperoleh dokumen KTP Tergugat, yang saat ini keberadaannya tidak diketahui.

Majelis Hakim dengan mengingat hal-hal tersebut berpendapat bahwa perbuatan Tergugat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan dapat dikenakan tanggung jawab untuk mengganti kerugian yang timbul, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, Majelis Hakim beralasan hukum untuk mengabulkan petitum ke-3 gugatan Penggugat yang memohon agar

Tergugat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dan diminta untuk memenuhi kewajibannya memberikan dokumen yang diperlukan oleh Penggugat untuk menyelesaikan proses balik nama sertifikat.

e) Analisis Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Perspektif Teori Interpretatif Konstruktivisme Dworkin

Dalam perkara Putusan No. 144/Pdt.G/2022/PN Smr, hakim dihadapkan pada persoalan hukum mengenai keabsahan transaksi over kredit tanah dan bangunan yang dilakukan tanpa prosedur formal lengkap, serta perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Untuk menjawab isu ini, kerangka interpretasi konstruktif sebagaimana dikembangkan oleh Ronald Dworkin dapat digunakan.

Menurut Dworkin, istilah interpretatif, pada gilirannya, didasarkan pada nilai-nilai.²⁴ Mengapa nilai penting, menurut Dworkin, nilai-nilai membentuk penyebut yang mendasari konsep-konsep interpretatif. Akibatnya, jika kita ingin menafsirkan konsep dengan benar, kita harus berurusan dengan analisis nilai-nilai yang mendasari yang kita kaitkan dengan konsep-konsep ini.²⁵ [Artinya], selalu ada kebenaran latar belakang moral yang menuntut kebenaran nilai ini, dan yang sesuai dengan apa yang disebut “pandangan biasa” tentang penilaian moral, yang menetapkan premis bahwa ada penilaian yang benar secara moral dan yang salah secara moral.²⁶

Dalam perkara a quo, konsep “pembeli beritikad baik” bukan sekadar kategori normatif yang kaku, melainkan interpretasi yang dibangun di atas nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Hakim memaknai bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi karena ia telah memenuhi kewajiban hukum dan administratif, meskipun transaksi awal tidak sepenuhnya sesuai prosedur formil (misalnya tidak melibatkan kreditur).

Hakim menerapkan pendekatan konstruktif sebagaimana dimaksud Dworkin: hukum tidak hanya dilihat sebagai sekumpulan aturan positif, tetapi sebagai praktik moral yang berkesinambungan. Hakim membangun penilaian “yang benar” dengan menimbang doktrin *actori incumbit onus probandi*, asas perlindungan terhadap pembeli beritikad baik (SEMA No. 4/2016), dan doktrin perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata). Melalui konstruksi tersebut, hakim menciptakan prinsip bahwa perlindungan hukum tidak boleh gugur hanya karena kelemahan prosedur formal, sepanjang substansi transaksi menunjukkan kejujuran dan kepatuhan terhadap kewajiban hukum.

Putusan ini tidak berhenti pada legalisme formal, melainkan bergerak pada keadilan substantif. Dengan mengakui sahnya PPJB 1998 dan Surat Pelepasan Hak 2015, hakim memastikan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah (kepastian), memberikan manfaat bagi masyarakat dengan meneguhkan perlindungan pembeli beritikad baik (kemanfaatan), serta menegakkan asas keadilan karena tidak membiarkan Penggugat dirugikan akibat kelalaian atau ketidakpatuhan Tergugat (keadilan).

Dworkin menekankan pentingnya tanggung jawab reflektif individu sekaligus peran negara untuk menciptakan tatanan sosial yang adil. Dalam perkara ini, peran hakim sebagai representasi negara adalah memastikan agar sengketa over kredit tidak menimbulkan ketidakpastian berkepanjangan. Dengan memerintahkan BPN Samarinda tunduk pada putusan, hakim menegaskan tanggung jawab negara dalam

24 . Ronald Dworkin. 2011. *Justice For Hedgehogs*, Cambridge: Belknap Press, hlm. 60-158

25 . *Ibid*, hlm. 48-49

26 . *Ibid*, hlm. 26-27

menjamin hak kepemilikan atas tanah serta menciptakan kondisi hukum yang transparan dan inklusif bagi masyarakat.

Melalui putusan ini, hakim tidak sekadar menafsirkan hukum berdasarkan aturan positif, tetapi juga melakukan interpretasi konstruktif: menemukan prinsip hukum yang paling sesuai dengan nilai moral masyarakat, yaitu perlindungan terhadap pihak yang jujur dan patuh (pembeli beritikad baik). Putusan tersebut menjadi bukti bahwa hukum dipahami sebagai “integritas” dalam arti Dworkin sebuah sistem norma yang harus dibaca dan ditegakkan dalam kerangka moral yang koheren.

Pertimbangan hakim dalam perkara 144/Pdt.G/2022/PN Smr yang menggunakan logika Dworkin memang menegaskan keadilan substantif dengan melindungi pembeli beritikad baik. Namun, terdapat kelemahan:

- a) Hanya menekankan moral substantif. Dalam hal ini Hakim menilai benar-salah dari sudut moral (itikad baik), tetapi tidak cukup memperhatikan aspek administratif bahwa peralihan KPR seharusnya melibatkan bank/kreditur.
- b) Mengabaikan standar procedural. Dalam hal ini misalnya, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 mewajibkan akta autentik dalam peralihan hak, namun putusan hanya mengandalkan akta PPJB yang bersifat *onderhands*.
- c) Potensi disharmoni praktik. Jika hakim lain menafsirkan nilai moral berbeda, maka yurisprudensi bisa tidak konsisten, sehingga melemahkan kepastian hukum.

Kedepannya Hakim dalam memeriksa dan memutuskan perkara yang serupa selain dengan pendekatan pandangan konstruktif Dworkin, menjadi penting juga melengkapinya dengan pendekatan Nilai-Prinsip-Standar-Norma (NPSN) yang dikemukakan Hayyanul Haq memberi kerangka yang lebih konkret dan sistematis²⁷:

1) Nilai

Hakim tetap mengutamakan keadilan substantif: pembeli beritikad baik harus dilindungi agar tidak dirugikan. Contohnya, perlindungan terhadap Banna Benyamin karena ia telah melunasi KPR dan membayar pajak.

2) Prinsip

Hakim merujuk pada asas itikad baik (Pasal 1338 (3) KUHPerdata dan SEMA No. 4/2016) serta asas kepastian hukum. Contohnya, perlindungan diberikan karena Penggugat memenuhi kewajiban hukum meski ada kelemahan formal.

3) Standar

Hakim tetap harus mempertimbangkan standar administratif pendaftaran tanah. Contohnya, Hakim bisa memerintahkan agar akta PPJB dan Surat Pelepasan Hak yang sudah ada diproses lebih lanjut melalui PPAT untuk menutup celah procedural.

4) Norma

Norma positif tetap dijadikan rujukan, misalnya Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum dan Pasal 37 PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah. Contohnya, tindakan Tergugat yang tidak menyerahkan KTP dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena melanggar kewajiban dalam norma positif.

²⁷ . Hayyanul Haq dalam Wahyuddin. 2025. *Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Pembentukan Perjanjian Yang Berkeadilan Di Indonesia*, Disertasi, Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Hukum, Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Mataram, hlm.56

D. KESIMPULAN

Dampak dari ketegangan antara kepastian hukum dan prinsip itikad baik terhadap keadilan substantif dalam transaksi property menimbulkan dilema jika hukum hanya menekankan kepastian prosedural, debitur kedua dapat kehilangan haknya meskipun telah memenuhi kewajiban; sebaliknya, jika hanya mengedepankan prinsip itikad baik, posisi bank sebagai kreditur menjadi terabaikan; dan Pertimbangan hakim dalam perkara No. 144/Pdt.G/2022/PN Smr mencerminkan penerapan teori interpretatif konstruktivisme Dworkin dengan menekankan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Hakim tidak berhenti pada formalitas hukum, tetapi menggali nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan sebagai dasar putusan. Namun, putusan ini memiliki kelemahan karena terlalu menekankan aspek moral substantif, kurang memperhatikan aspek nilai, prinsip, standar dan norma sehingga berpotensi menimbulkan inkonsistensi yurisprudensi.

Sebagai penguatan kedepannya, Pemerintah bersama OJK dan Bank Indonesia perlu menyusun peraturan khusus mengenai mekanisme *take over* atau *over kredit*, termasuk prosedur, syarat, dan akibat hukumnya. Hal ini akan menutup kekosongan norma yang selama ini hanya diisi melalui praktik dan doktrin. Sehingga dapat menjamin pengalihan kredit dengan persetujuan bank untuk menjaga kepastian hukum, namun di sisi lain hukum juga perlu memberi perlindungan bagi pembeli beritikad baik yang telah melaksanakan kewajiban secara substansial dan standardisasi akta notaris; dan hakim sebaiknya melengkapi pendekatan konstruktif Dworkin dengan kerangka Nilai-Prinsip-Standar-Norma (NPSN). Pada pondasi nilai dengan tetap mengutamakan keadilan substantif untuk melindungi pembeli beritikad baik. Prinsip dengan merujuk pada asas itikad baik dan kepastian hukum. Standar dengan memastikan prosedur administratif (misalnya peralihan hak melalui PPAT) tetap dijalankan, dan pada aspek Norma dengan mengacu pada aturan positif, seperti Pasal 1365 KUHPerdata dan Pasal 37 PP No. 24/1997.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Amiruddin, Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet 11, Depok: Rajawali Pers, Depok, 2019.
- Immanuel Kant, 1997. *Groundwork for the Metaphysics of Morals*. New York: Cambridge University Press, 1997.
- Mukti Arto. *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Mulyono, Eugenia Liliawati dan Tunggal, Amin. *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Aditya Bakti, 2014.
- Ronald Dworkin *Law's Empire*. Cambridge: Harvard University Press, 1986.
- , *Justice For Hedgehogs*, Cambridge: Belknap Press. 2011.

Satjipto Rahardjo. *Bunga Rampai Permasalahan Dalam Sistem Peradilan Pidana*. Jakarta: Pusat Pelayanan Keadilan dan Pengabdian Hukum, 2008.

Tim Penyusun. *Buku Pedoman Penyusunan Skripsi dan Penulisan Jurnal Ilmiah*, Cet. 2, Mataram: Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2018.

Widodo Dwi Putro. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jakarta: LeIF. 2016.

Jurnal/Tesis/Disertasi:

Davin Juan Bramanda. (2024). "Tinjauan Yuridis Problematika Pengaturan *Short-Term Accommodation* (Rumah Susun) di Indonesia". *Jurnal Minuta* 6 (2). <https://journal.ubaya.ac.id/index.php/jmta>

Hadi Mulyadi, (2022). *Peralihan Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Konsep Kepastian Hukum (Penelitian Di Bank BTN Cabang Syariah Cirebon)*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Wahyuddin. (2025). *Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Pembentukan Perjanjian Yang Berkeadilan Di Indonesia*, Disertasi, Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Hukum, Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Mataram

Website:

Asas ini berarti siapa yang menggugat, dialah yang wajib membuktikan. Asep Nursobah, Actori In Combit Onus Proband, <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/glosarium-hukum/2193-actori-in-combit-onus-probandi>. Di akses pada tanggal 21 November 2024. Pkl. 01:40 Wita

Peraturan/Putusan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

Indonesia, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, LN. 2009/ No. 157, TLN NO. 5076.

Indonesia, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN. 1997 No. 59.

Surat Edaran Mahkamah Agung tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Putusan No. 144/Pdt.G/2022/PN.SMr