

**PERLINDUNGAN HUKUM PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS
SATUAN RUMAH SUSUN TERKAIT PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

DALAM PROSES JUAL BELI TANPA AKTA JUAL BELI

(Studi Kasus Putusan Nomor :182/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim)

**LEGAL PROTECTION OF TRANSFER OF OWNERSHIP OF RIGHTS TO
FLATS UNITS RELATED TO UNLAWFUL ACTS IN THE SALE AND
PURCHASE PROCESS WITHOUT A DEED OF SALE AND PURCHASE**

(Case Study Decision Number: 182/Pdt.G/2023/PN. Jkt.Tim)

Muhammad Exel Bagus Nugroho, Arsin Lukman dan Rury Octaviani

Universitas Pancasila

Korespondensi Penulis : exelbagus31@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Muhammad Exel Bagus Nugroho, Arsin Lukman dan Rury Octaviani. *Perlindungan Hukum Peralihan Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Terkait Perbuatan Melawan Hukum dalam Proses Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Peningkatan ruang di area terbuka merupakan salah satu cara untuk menangkal dampak negatif perumahan dan urbanisasi terhadap penggunaan lahan. Selain sebagai suatu cara untuk bertempat tinggal, perumahan dan permukiman lebih tepat dipahami sebagai suatu proses pemukiman manusia. Selain sebagai tempat bertempat tinggal yang praktis, perumahan dan permukiman juga merupakan proses menetapnya manusia. Pembangunan Rumah Susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpendudukan padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas. Pengertian rumah susun bermacam-macam, rumah susun disebut juga Flat/Apartemen/Condominium. Dalam penelitian ini terdapat dua rumusan masalah. Pertama, bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun dalam kasus peralihan kepemilikan yang dilakukan tanpa adanya akta jual beli. Kedua, bagaimana peran pengadilan dalam menyelesaikan sengketa peralihan kepemilikan hak atas satuan rumah susun yang dilakukan tanpa akta jual beli berdasarkan Putusan No.182/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim. Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini yaitu yuridis normative yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa adanya tindakan perbuatan melawan hukum yang dituntut dengan penggantian kerugian. Sehingga peran pengadilan yang mengabulkan gugatan dalam relevansinya dengan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dapat menjadi dasar untuk bisa mendaftarkan proses pembalikan nama sertifikat ke Kantor Pertanahan Nasional sebagai pengganti Akta Jual Beli dari PPAT.

Kata Kunci: Notaris, Akta Jual Beli, Hak Atas Satuan Rumah Susun

ABSTRACT

Increasing space in open areas is one way to counteract the negative impact of housing and urbanization on land use. Apart from being a way to live, housing and settlements are more appropriately understood as a process of human settlement. Apart from being a practical place to live, housing and settlements are also the process of human settlement. The construction of flats aims to meet the needs of decent housing for the people, by increasing the usability and yield of land use in densely populated areas and only a limited land area is available. The definition of flats varies, flats are also called Flats/Apartments/Condominiums. In this study, there are two problem formulations. First, how to protect the owner of a flat unit in the case of a transfer of ownership carried out without a sale and purchase deed. Second, what is the role of the court in resolving disputes over the transfer of ownership of apartment units carried out without a sale and purchase deed based on Decision No.182/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim. The research method used in this study is normative juridical which uses secondary data sources or data obtained from literature materials. From this study, it can be concluded that there are acts of unlawful acts that are demanded with compensation for losses. So that the role of the court in granting the lawsuit in its relevance to the Registration of Transfer of Land Rights can be the basis for being able to register the process of reversing the name of the certificate to the National Land Office as a substitute for the Deed of Sale and Purchase from PPAT.

Keywords: Notary, Sale and Purchase Deed, Rights to Flats

A. PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara berpenduduk padat. Sejak berdirinya Pemerintah Republik Indonesia, pemerintah bertekad untuk mensejahterakan rakyat, terutama dalam memenuhi kebutuhannya. Masyarakat dalam menjalani kehidupan membutuhkan berbagai jenis dan macam barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan manusia ada 3 macam, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Kebutuhan masyarakat yang sangat membutuhkan adalah kebutuhan sandang, pangan, papan atau yang sering disebut dengan kebutuhan dasar. Papan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang terpenting yaitu tempat tinggal. Setiap orang membutuhkan tempat tinggal, ini merupakan kebutuhan pokok yang harus dihadapi, oleh karena itu tanah sebagai tempat berpijakan manusia merupakan kebutuhan yang sangat diperlukan untuk kehidupan.¹

Peningkatan ruang di area terbuka merupakan salah satu cara untuk menangkal dampak negatif Perumahan dan urbanisasi terhadap penggunaan lahan. Selain sebagai suatu cara untuk bertempat tinggal, perumahan dan permukiman lebih tepat dipahami sebagai suatu proses pemukiman manusia. Selain sebagai tempat bertempat tinggal yang praktis, perumahan dan permukiman juga merupakan proses menetapnya manusia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut: “UUU 1945”) mengatur dalam Pasal 28H Ayat (1) bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”.

Sebagai alternatif, perumahan dan permukiman dapat mengurangi penggunaan lahan dan membuat ruang terbuka menjadi lebih luas.² Perumahan dan permukiman tidak hanya bisa dianggap sebagai kebutuhan hidup, tetapi juga sebagai proses pemukiman manusia. Menurut amanat konstitusi tepatnya pada Pasal 28H (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945:

¹ Suhanan Yosua, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional*, Restu Agung, Jakarta, 2010, p.1.

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, p.77.

Muhammad Exel Bagus Nugroho, Arsin Lukman dan Rury Octaviani
Perlindungan Hukum Peralihan Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Terkait Perbuatan Melawan Hukum dalam Proses Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”.³ Pemerintah harus menghormati, melindungi, memelihara dan mempromosikan kebutuhan ini.⁴ Selain itu, Pasal 40 Undang-Undang Hak Asasi Manusia No. 39 tahun 1999 mengatur lebih lanjut masalah ini, yang menyatakan: “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”.⁵

Hal itu berarti memiliki lingkungan hidup dan lingkungan yang baik dan sehat merupakan hak dasar setiap warga negara Indonesia. Pembangunan perumahan bertujuan untuk memastikan bahwa setiap keluarga memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan teratur.⁶ Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 1 UU Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011: “Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat”.⁷ Menyadari hal tersebut, maka perlu diusulkan suatu konsep pembangunan perumahan yang dapat dibagi dalam satu bangunan bertingkat yang dibagi menjadi beberapa bagian vertikal atau horizontal yang berbeda untuk setiap penghuninya.⁸

Pembangunan Rumah Susun bertujuan memenuhi kebutuhan perumahan layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah yang berpendudukan padat serta hanya tersedia luas tanah yang terbatas.

³ Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁴ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *KONSEPSI HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DALAM HUKUM AGRARIA*, Setara Press, Malang, 2010, p.12.

⁵ Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

⁶ Galih Husain Fauzi dan Ermanto Fahamsyah, *Perlindungan terhadap Konsumen yang Tidak Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun*, Jurnal Hukum Adigama, Vol.1, No.2 (2018), p.17.

⁷ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁸ Putri Nurwulan Sarri, *Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun yang Berstatus Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Putusan No.205/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST)*, Universitas Esa Unggul, Jakarta, 2016, p.9.

Pengertian rumah susun bermacam-macam, rumah susun disebut juga Flat/Apartemen/Condominium. Di Indonesia dipergunakan berbagai istilah seperti rumah susun, *strata title, apartemen, flat, condominium*. Namun dalam bahasa hukumnya disebut rumah susun, karena mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.⁹

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa “Rumah Susun adalah bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.

Berawal dari penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur atas Nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (selanjutnya disingkat: “Perum Perumnas”) pada tahun 1940. Selanjutnya pada tahun 1982 Perum Perumnas mengikatkan diri dalam perjanjian pendahuluan jual beli dengan A. Rachman Nawawi tertanggal 27 Agustus 1984 atas objek 1 (satu) unit Rumah Hunian Type 54 Di Flat Perumnas Blok 51, Lantai 1, Nomor 4. Berdasarkan hal tersebut maka Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada tanggal 24 Maret 1990 beralih kepemilikan atas nama A. Rachman Nawawi.

Tanggal 28 Maret 1998 A. Rachman Nawawi meminjam uang sebesar Rp.7.400.000 (tujuh juta empat ratus ribu rupiah) dengan Bank Tabungan Negara sehingga telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama 1998 A. Rachman Nawawi sebagai jaminan atas pinjaman kredit tersebut. Selanjutnya pada tahun 1989 Marijo membeli rumah susun milik A. Rachman Nawawi tanpa Akta Jual Beli antara kedua belah pihak, akan tetapi berdasarkan bukti kwitansi pembayaran/pelunasan jual beli rumah susun tersebut.

⁹ J. Andy Hartanto, *Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Jurnal Rechtens, Vol.2, No.1 (Juni 2013), p.9-10.

Muhammad Exel Bagus Nugroho, Arsin Lukman dan Rury Octaviani
Perlindungan Hukum Peralihan Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Terkait Perbuatan Melawan Hukum dalam Proses Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli

Sebagaimana ketentuan Pasal 616 KUHPerdata, penyerahan benda tidak bergerak (Apartemen) dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPerdata, antara lain membukukannya dalam register. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya UUPA), maka pendaftaran hak atas tanah dan hak milik atas Satuan Rumah Susun, peralihan haknya dilakukan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksananya, karena bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah maupun hak milik atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah yang dalam hal ini berupa Serifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dengan pemindahan nama pemiliknya.

Setelah Marijo membeli rumah susun milik A. Rachman Nawawi tersebut, Marijo menjual lagi rumah susun tersebut kepada Alm. Merry Yublina Wattimury, tidak berdasarkan Akta Jual Beli antara kedua belah pihak, akan tetapi berdasarkan kwitansi pembayaran/pelunasan jual beli rumah susun tersebut, yaitu kwitansi pada tanggal 25 April 1990. Kemudian yang melunasi pembayaran Pinjaman Kredit atas nama A. Rachman Nawawi tersebut adalah Alm. Merry Yublina Wattimury beserta keluarga (*over kredit*) dengan total Rp.92.205.105 (sembilan puluh dua juta dua ratus lima ribu seratus lima rupiah).

Bawa dari hal tersebut di atas Suami dari Alm. Merry Yublina Wattimury mencari alamat atau tempat tinggal dari tangan rumah susun tersebut yaitu A. Rachman Nawawi dan juga Marijo sebagai tangan kedua rumah susun tersebut agar dibuatkan Akta Jual Beli atas Satu Unit Rumah Hunian ataupun Marijo dapat mengambil Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama A.Rachman Nawawi tersebut sebagai jaminan atas pinjamannya di Bank BTN (Persero) Jakarta Harmoni untuk balik nama atas nama Suami dari Alm. Merry Yublina Wattimury di kantor Pertanahan Jakarta Timur.

Hal itu memberi kerugian kepada pihak Suami dari Alm. Merry Yublina Wattimury beserta anak-anaknya sebagai ahli waris. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa: Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Dari hal yang telah diuraikan tersebut, Pihak Suami dari Alm. Merry Yublina Wattimury beserta anak-anak nya sebagai ahli waris meminta agar Perum Perumnas mengganti nama Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama A. Rachman Nawawi tersebut diganti nama kepemilikan menjadi atas nama Max Wattimury selaku Ahli waris tanpa ada syarat apapun, namun Pihak Perum Perumnas tidak mengindahkan hal tersebut.

Dilihat sesuai dengan ketentuan Pasal 16 UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat “UUPA”), dan apabila dilihat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 37 Ayat (1) :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas tanah 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 (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pasal 37 Ayat (2) :

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan”.

Adapun selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disingkat “SEMA 4/2016”) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi bahwa “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”.

Muhammad Exel Bagus Nugroho, Arsin Lukman dan Rury Octaviani
Perlindungan Hukum Peralihan Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Terkait Perbuatan Melawan Hukum dalam Proses Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli

Selain itu, peralihan hak sebagaimana diuraikan di atas, juga dipertegas dalam ketentuan Pasal 94 Ayat (1) dan Ayat (3) Huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menerangkan bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftarmum, dalam hal ini perubahan data yuridis karena adanya peralihan hak atas tanah karena jual beli.

Dalam hal peralihan hak atas tanah karena jual beli, jenis dan bentuk Akta Tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah pada angka 2) di atas dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli sebagaimana ketentuan Pasal 95 Ayat (1) Huruf à Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 125 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 bahwa Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/ Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 125 Ayat (1) tersebut, Penggugat mengajukan gugatannya agar mendapatkan perlindungan hukum atas kerugian yang berdampak kepadanya. Dimana seharusnya Penggugat selaku ahli waris menerima haknya atas sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang seharusnya sudah dibalik nama, dikarenakan dalam proses peralihan (jual beli) hak milik atas satuan rumah susun yang tidak ada sertifikat memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi.

Maka dari hal tersebut, penulis mengangkat judul penelitian dengan judul: **Perlindungan Hukum Peralihan Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Terkait Perbuatan Melawan Hukum Dalam Proses Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 182/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim).** Adapun rumusan masalah dalam tulisan ini adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun dalam kasus peralihan kepemilikan yang dilakukan tanpa adanya akta jual beli ?
2. Bagaimana peran pengadilan dalam menyelesaikan sengketa peralihan kepemilikan hak atas satuan rumah susun yang dilakukan tanpa akta jual beli berdasarkan Putusan No.182/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim ?

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Satuan Rumah Susun dalam Kasus Peralihan Kepemilikan yang Dilakukan Tanpa Adanya Akta Jual Beli

Sebagai tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun menurut Pasal 47 Ayat (1) Undang-undang No.20 Tahun 2011 diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun menurut ketentuan Pasal 1 angka (11) UU No. 20 Tahun 2011 adalah: tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan.¹⁰

Kepemilikan atas satuan rumah susun dikenal dengan konsep kepemilikan *Strata Title*. *Strata Title* adalah terminologi Barat populer tentang suatu kepemilikan terhadap sebagian ruang dalam suatu gedung bertingkat seperti apartemen atau rumah susun. *Strata Title* merupakan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dimana sebagai pemegang hak, seseorang berhak pula atas sebagian (proporsi) bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama.

¹⁰ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Muhammad Exel Bagus Nugroho, Arsin Lukman dan Rury Octaviani
Perlindungan Hukum Peralihan Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Terkait Perbuatan Melawan Hukum dalam Proses Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli

Hak (kepemilikan) atas bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama tidak menunjuk kepada bagian atau lokasi tertentu, tetapi dalam bentuk proporsi atau presentase kepemilikan.¹¹ Konsep kepemilikan antara hak milik pada rumah biasa (landed house) berbeda dengan *Strata Title*, yaitu bahwa apabila seseorang membeli rumah biasa pada perumahan (*landed house*), kepemilikannya biasanya berupa Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik (SHM). Kepemilikan SHM berdasarkan UUPA sangat kuat dan bersifat selamanya yang kepemilikannya meliputi bangunan di atas tanah, tanah di halaman rumah, tanah yang berada di bawahnya serta apa yang ada di atas bangunan.

Adapun apabila seseorang membeli Apartemen atau satuan rumah susun, maka sertifikat miliknya bukan SHM seperti rumah biasa namun konsep kepemilikannya *Strata Title*. Kepemilikan *Strata Title* atas Apartemen atau rumah susun hanya atas bangunan unit Apartemen/rumah susun tersebut saja dan tidak termasuk atas seluruh bangunan Apartemen yang di luar unit yang seseorang beli, tidak termasuk tanah di dalam lingkungan Apartemen atau rumah susun dan apa yang ada di bawahnya serta apa yang ada di atasnya.

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Kepada pemilik satuan rumah susun diterbitkan bukti kepemilikan yang kuat berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat yang terdiri dari sebagai berikut :¹²

- a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Atas Hak Tanah Bersama Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan;
- b. Gambar Denah Lantai Pada Tingkat Rumah Susun Bersangkutan Yang Menunjukkan Satuan Rumah Susun yang Dimiliki; dan
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian ha katas bagian Bersama, benda Bersama, dan tanah Bersama bagi yang bersangkutan.

¹¹ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Cet. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, p.142.

¹² Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta, 2016, p.199.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinyatakan lahir sejak didaftarkan akta pemisahan dengan dibuatnya buku tanah atas setiap satuan rumah susun yang bersangkutan. Tujuan penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan satuan rumah susun.¹³ Tetapi dalam prakteknya, permasalahan yang terjadi bahwa perusahaan pengembang ataupun dari perorangan yang menjual satuan rumah susun seringkali menjalankan tindakan yang melanggar hukum seperti halnya tidak memberikan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS).

Dengan demikian, akibat dari proses peralihan (Jual Beli) hak milik atas satuan rumah susun yang tidak ada sertifikat memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Adanya perlindungan hukum terhadap pemilik Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sangat diperlukan karena banyak orang yang menyepelakan dan mementingkan keuntungan semata saja.

Pada kasus yang terjadi di Unit Satuan Rumah Susun Type F.54 di Flat Perumnas Blok 51 Lantai 1 Nomor 4 yang dimiliki oleh Drs. Rachman Nawawi dijadikan objek jaminan kepada Bank BTN. Belum lunas hutang tersebut, Drs. Rachman Nawawi menjual rumah susun yang ia miliki kepada Marijo, tetapi transaksi jual beli tersebut tidak dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris atau PPAT melainkan hanya sekedar menggunakan kwitansi pembayaran. Kemudian Marijo menjual lagi objek satuan rumah susun tersebut kepada Almh Merry Yublina Wattimury, istri dari Max Wattimury. Transaksi antara Marijo dan Merry Yublina Wattimury juga tidak dibuatkannya AJB melainkan hanya menggunakan kwitansi pembayaran saja. Merry Yublina Watimurry juga yang telah membayar sampai lunas hutang di Bank BTN yang mana objek satuan rumah susun yang ia beli menjadi jaminan.

Setelah beberapa tahun berlalu, Merry Yublina Wattimury meninggal dunia, kemudian Max Wattimury ingin membalik nama Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun menjadi hak miliknya. Tetapi setelah ia mencari keberadaan Marijo dan Drs. Ranchman Nawawi untuk meminta dibuatkan AJB hasilnya mereka selaku penjual tidak di temukan tempat domisilinya.

¹³ Dhaniswara K. Harjono, *Ibid.*, p.211.

Max Wattimury secara resmi melalui kuasa hukumnya memohon kepada Bank BTN untuk memberikan fotokopi KTP atau tanda surat domisili Drs. Rachman Nawawi untuk digunakan membuat AJB, tetapi Bank BTN tidak memiliki dokumen tersebut. Padahal persyaratan jika ingin mengajukan pinjaman ke Bank salah satunya harus menunjukkan dan memberika fotokopi KTP.

Dengan demikian, Max Wattimury merasa telah dirugikan atas tindakan yang dilakukan oleh Marijo dan Drs. Rachman Nawawi dalam tansaksi jual beli satuan rumah susun yang tidak membuatkan AJB sehingga mereka telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Berikut merupakan bentuk-bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun :

a. Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pada kasus pembelian unit satuan rumah susun oleh Merry Yublina Wattimury dengan Marijo dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan Melawan hukum secara luas tidak hanya pada saat melanggar Undang-Undang, namun juga meliputi :

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan; dan
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian.

Secara prinsip dalam KHUPerdata pasal 1365 dinyatakan bahwa “setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian”, kemudian pasal 1366 “Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaianya”.

Dari ketentuan pasal 1365 KUHPer ini, dapat diketahui bahwa suatu perbutan melawan hukum baru dapat dituntut penggantian kerugian apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut¹⁴:

¹⁴ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-2, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, p.304.

a. Unsur pertama, adanya suatu perbuatan

Perbuatan disini dimaksudkan bahwa si pelaku berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif).¹⁵ Dalam hal pihak pengembang tidak memberikan informasi kepada penghuni mengenai penandatanganan Akta Jual Beli sehingga tidak ada kepastian kapan akan mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), berarti disini ada perbuatan, yaitu perbuatan dalam arti pasif, artinya pihak pengembang yang tidak berbuat sesuatu.

Dimana pihak penjual tidak melakukan sesuatu yang diwajibkan oleh undangundang, sebagaimana kepemilikan atas sarusun dijelaskan pada Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, “Sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas sarusun diatas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM Sarusun”. Subjek dari hak milik atas satuan rumah susun ialah subyek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, sebagaimana tercantum pada Pasal 47 ayat (2) Undang-undang No. 20 Tahun 2011, “SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah”.

b. Unsur kedua, perbuatan tersebut melawan hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum sejak tahun 1919, tidak lagi diartikan hanya bertentangan dengan kewajiban yang diatur dalam undang-undang tetapi sudah diartikan luas yaitu meliputi:

- 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesesilaan;
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.¹⁶

Adapun perbuatan melawan hukum (PMH) sendiri diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, yang dimaksud hak orang lain disini adalah hak subjektif orang lain, yang diatur oleh undang-undang,

¹⁵ MA. Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, p.13.

¹⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, p.6.

dengan demikian yang dimaksud hak subjektif disini adalah terbatas pada sejumlah hak yang disebutkan dalam undang-undang saja.¹⁷

Dalam hal ini, pihak penjual tidak membantu pembeli untuk membuat AJB sehingga pembeli tidak bisa mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sejak serah terima pembelian unit satuan rumah susun hingga pembeli mengajukan gugatan ke pengadilan. Maka ada perbuatan yang melanggar hak orang lain, yaitu hak atas pemilik satuan rumah susun yang tidak membantu untuk membuatkan Akta Jual Beli untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dimaksudkan untuk memberi perlindungan hukum bagi pemilik hak atas satuan rumah susun, artinya ada hak subjektif orang lain yang diatur dalam undang-undang.

Dalam pengertian yang kedua yaitu perbuatan yang melanggar kewajiban hukumnya sendiri, atau disebut juga melanggar kewajiban hukum si pelaku, tidak hanya berhadapan dengan norma yang bersifat “melarang” tetapi juga yang bersifat “memerintah (mewajibkan, mengharuskan). Untuk pengertian yang kedua ini, pihak penjual yang tidak membuatkan Akta Jual Beli (AJB) atas Satuan Rumah Susun sehingga mengakibatkan pembeli sangat sulit membalikan nama Hak Milik untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena tidak adanya Akta Jual Beli (AJB). Maka dapat dikatakan pihak penjual telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebab berdasarkan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang No.20 Tahun 2011, Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan harus diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Untuk pengertian yang ketiga yaitu perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, jelas perbuatan yang dilakukan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan sebab pihak pengembang yang tidak menerbitkan Sertifikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas satuan rumah susun telah melanggar kesusilaan.

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan : Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, p.168.

c. Unsur Ketiga, adanya kesalahan dari pihak pelaku

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPer, agar suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka harus ada unsur kesalahan. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum jika dipenuhi unsur sebagai berikut :

- 1) Ada unsur kesengajaan;
- 2) Ada unsur kelalaian; dan
- 3) Tidak ada alasan pemberar atau alasan pemaaf.

d. Unsur Keempat, adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (schade) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasar Pasal 1365 KUHPerdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian wanprestrasi yang hanya mengenal kerugian materil, kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang.¹⁸ Kerugian yang disebabkan oleh karena perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materil (dapat dinilai dengan uang) dan kerugian immaterial (tidak dapat dinilai dengan uang). Dalam hal ini, pihak penjual tidak membuatkan Akta Jual Beli sebagai tanda transaksi jual beli atas satuan rumah susun yang tentunya terdapat kerugian yang ditimbulkan, dimana pembeli sangat sulit untuk membalik nama atas kepemilikan satuan rumah susun. Akibatnya pembeli mengalami kerugian materil yang secara nyata terjadi pada saat pembalikan nama, karena pembeli harus menyelesaikan dan meminta bantuan dari pengadilan.

e. Unsur kelima, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Kerugian yang ditimbulkan dalam perbuatan pelaku haruslah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan itu bukan karena sebab yang lain, atau dengan kata lain ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan si pelaku.¹⁹ Hubungan kausaitas (sebab akibat) antara perbuatan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat suatu perbuatan melawan hukum. Dalam menilai hubungan sebab akibat, ada dua teori yaitu: teori hubungan faktual (*causation in fact*) dan teori penyebab kira-kira (*proxime cause*).

¹⁸ Habibul Umam Taqiuddin, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Perspektif Hukum Perdata*, diakses dari <http://indonesiasociety.lawyer/perbuatan-melawan-hukum-dalam-perspektifhukum-perdata/>, diakses pada 2 November 2024, jam 15.30 WIB.

¹⁹ Prihati Yuniarlin “*Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia*” Jurnal Media Hukum, Vol. 19 No. 1 (2012).

Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanya merupakan masalah fakta atau apa yang telah terjadi. Setiap penyebab yang menimbulkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”. Penjual yang tidak membuatkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai tanda bukti transaksi jual beli atas satuan rumah susun menimbulkan kerugian bagi orang lain, yaitu pembeli atas nama Merry Yublina Wattimury. Dimana pembeli sangat sulit untuk mengalihkan kepemilikan yang dibelinya tanpa adanya AJB, sebab tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dari pihak penjual kapan akan dilaksanakannya penandatangan AJB atas satuan rumah susun dan pihak penjual pun tidak ditemukan dimana keberadaannya. Sehingga ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan akibat dari suatu perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian. Kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum diharuskan supaya diganti oleh orang yang karena salahnya menimbulkan kerugiaan itu atau oleh si pelaku perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, Pasal 1365 KUHPer mengatur kewajiban bagi si pelaku perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian yang timbul karenanya. Adapun tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut :

- a. Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan;
- b. Ganti rugi dalam bentuk natura atau dikembalikan pada keadaan semula;
- c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum.
- d. Melarang dilakukannya perbuatan tertentu.²⁰
- e. Ditinjau dari Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan demi keuntungan. Penguasaan terhadap satuan rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa, berbeda dengan pembangunan rumah susun umum adalah diaturnya pembangunan rumah susun komersial untuk masyarakat berpenghasilan tinggi dan pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus yang ditujukan pada masyarakat berpenghasilan rendah.²¹

²⁰ Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum : Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi*, Lex Jurnalica, Vol.10, No.2 (Agustus 2013).

²¹ F. Japto, *Tinjauan Yuridis terhadap Pembangunan Rumah Susun yang Dibangun dengan Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Tanah*, Premise Law Journal, Vol.1 (2014).

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini sebagaimana Pasal 47 ayat (2), maka penghuni yang telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Namun, pada kenyataannya penghuni selaku pembeli tidak dapat memiliki Sertifikat Hak Milik dikarenakan tidak memenuhi syarat yang diakibatkan dari tidak memiliki Akta Jual Beli (AJB) dalam tansaksi jual beli satuan rumah susun.

2. Peran Pengadilan dalam Menyelesaikan Sengketa Peralihan Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan No.182/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim

Peralihan hak yang disebabkan oleh tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja agar hak tersebut berpindah kepada pihak yang lain. Sedangkan peralihan hak yang disebabkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang memiliki salah satu hak meninggal dunia, maka secara otomatis haknya berpindah kepada ahli warisnya.²²

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.

Sebagaimana dijelaskan bahwa peralihan hak dapat terjadi melalui beberapa sebab diantaranya adalah jual beli. Jual beli secara umum diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi “persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pelaksanaan jual beli dapat berlaku atau tidak ditentukan berdasarkan syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

²² Indri Meiliawati, *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Pengikatan Jual-beli yang Diikuti dengan Akta Kuasa Jual (Studi Kasus Di Kabupaten Langkat)*, Tesis, Repository Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2018, p.20.

Dari tinjauan hukum, dapat dilihat bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Jual Beli PPAT akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis, hal ini sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Akan tetapi jual beli yang telah dilakukan antara para pihak adalah sah, karena jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan para pihak telah cakap menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli (hal tertentu) dan hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik pihak penjual, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoris, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.²³

Menurut hukum adat tentang jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah dimana syarat sahnya jual beli harus dilaksanakan secara “terang” dan “tunai” atau kontan yaitu: Terang artinya bahwa jual beli tersebut harus dilakukan dengan atau di hadapan kepala adat atau ketua masyarakat adat yang bersangkutan yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut ataupun dilakukan di depan saksi-saksi sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai atau kontan maksudnya adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak, yang mana berarti pembeli harus membayar penuh harga yang telah disepakati. Dalam hal pembeli baru membayar sebagian atau tidak kunjung membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

²³ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Garfika, Jakarta, 2004, p.18.

Selain bersifat terang dan tunai, jual beli tanah juga harus bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut. Dalam hubungannya dengan tanah, menurut alam pikiran hukum adat, tertanam keyakinan bahwa setiap kelompok masyarakat hukum adat tersedia suatu lingkungan tanah sebagai peninggalan atau pemberian dari suatu kekuatan gaib sebagai pendukung kehidupan kelompok dan para anggotanya sepanjang jaman. Falsafat hukum adat tersebut yang kemudian diangkat menjadi konsepsi hukum tanah nasional yang menurut Boedi Harsono, terwakili dalam satu kata kunci religius.

Dengan demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang Undang Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus, demikian telah dipenuhi syarat “tunai”.

Menurut ketentuan Pasal 1 Angka 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi: Asas Tunai, Asas Terang dan Asas Riil atau Nyata.

Apabila dilihat dari aturan yang ada di dalam UUPA, maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam peralihan hak atas tanah harus ada akta dari PPAT hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan 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”.

Dari pasal tersebut maka dapat dipahami bahwa jual beli tanah yang tidak disertai dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tidak dapat dialihkan dan didaftarkan haknya di kantor pertanahan. Namun dalam prakteknya, penyelesaian yang dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti, pembeli menggugat penjual yang sudah tidak diketahui keberadaannya dan meminta Putusan Pengadilan Negeri agar dapat memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan diatasnya. Dengan adanya putusan verstek tanpa adanya akta jual beli, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau balik nama sertifikat dapat diproses oleh Kantor Pertanahan.

Penetapan adalah keputusan pengadilan atas perkara permohonan atau gugatan voluntair atas permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasanya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, misalnya penetapan dalam perkara dispensasi nikah, izin nikah, wali adhal, poligami, perwalian, itsbat nikah, dan sebagainya. Dalam permohonan tidak ada sengketa ataupun konflik, hakim mengeluarkan suatu penetapan atau lazimnya disebut dengan putusan declaratio yaitu putusan yang bersifat menetapkan, menerangkan saja.

Penetapan merupakan *jurisdiction voluntaria* yang berarti bukan peradilan yang sesungguhnya karena pada penetapan hanya ada pemohon dan tidak ada lawan hukumnya. Didalam penetapan, Hakim tidak menggunakan kata “mengadili”, akan tetapi cukup dengan menggunakan kata ”menetapkan”.

Sedangkan putusan hakim disebut dengan jurisdiction contentiosa adalah suatu pernyataan oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan sengketa atau konflik antara para pihak yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat.

Umumnya proses di pengadilan bertujuan untuk memperoleh suatu putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap dan putusan yang baik dimana putusan hakim sesuai dengan nilai-nilai keadilan serta tidak dapat diubah lagi. Adanya putusan ini membuat kedua belah pihak yang berperkara memaksa kedua belah untuk mematuhi putusan yang dikeluarkan oleh hakim. Apabila mereka tidak mematuhi maka berlakunya dapat dipaksakan oleh bantuan alat-alat negara.

Dalam hal sengketa jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT (tanpa akta jual beli PPAT) dimana tergugat telah dipanggil oleh pengadilan secara sah, resmi dan patut namun tidak hadir tanpa alasan yang sah hingga pada pemanggilan sedang kedua, maka berdasarkan Pasal 125, 126, dan Pasal 127 HIR, maka putusan dijatuhkan dengan Verstek, yang mana tuntutan penggugat dikabulkan. Putusan Pengadilan Negeri memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan diatasnya.

Putusan versteek ialah putusan yang dijatuhkan Hakim tanpa hadirnya tergugat dan tanpa alasan sah meski telah dipanggil secara resmi & patut. Putusan versteek merupakan pengecualian dari acara persidangan biasa sebagai akibat ketidakhadiran tergugat atas alasan tak sah. Dalam acara versteek tergugat dinilai ingkar menghadiri persidangan tanpa alasan yang sah dan tergugat dianggap mengakui sepenuhnya secara murni dan bulat semua dalil gugatan penggugat.

Dengan adanya putusan pengadilan maka ada kepastian hak dan kepastian hukum tentang sesuatu persoalan dalam perkara yang telah diputuskan itu. Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh Hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan.²⁴

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, p.37.

Putusan pengadilan yang tertuang dalam bentuk tertulis ini merupakan akta otentik, yang dapat digunakan sebagai alat bukti oleh pihak-pihak yang berperkara, baik dalam pelaksanaan upaya hukum ataupun dalam pelaksanaannya. Akta otentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang/berkuasa untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat. Pejabat yang dimaksud antara lain ialah notaris, panitera, juru sita, pegawai pencatat sipil, hakim dan sebagainya. Pasal 31 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menjelaskan bahwa hakim pengadilan di bawah Mahkamah Agung merupakan pejabat yang melaksanakan kekuasaan kehakiman yang berada pada badan peradilan di bawah Mahkamah Agung, oleh karena itu produk hukum hakim yang berupa putusan dapat menjadi alat bukti surat.

Berdasarkan Putusan Nomor 182/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim yang penulit teliti, merupakan putusan *verstek* yang mana para Tergugat yang merupakan penjual dari objek satuan rumah susun tidak diketahui keberadaannya. Sehingga Penggugat selaku pembeli objek atas satuan rumah susun tidak dapat membuat AJB untuk pengalihan Hak Milik atas nama Penggugat. Sehingga penggugat mengajukan gugatan untuk meminta kepastian hukum atas haknya kepada pengadilan dan jatuhlah putusan dari pengadilan sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Pengadilan dalam perkara ini,;
- c. Menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat yakni Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- d. Menyatakan sah menurut hukum bukti kwitansi untuk pelunasan pembayaran over Satu Unit Rumah Hunian Type F.54 di Flat Perumnas Blok 51 Lantai 1 Nomor 4 Klender Jakarta Timur adalah sebagai bukti pelunasan pembayaran atas pembelian satu unit rumah susun tersebut dan mempunyai kekuatan hukum mengikat antara Tergugat I dan Tergugat II;

- e. Menyatakan sah menurut hukum bukti kwitansi tanggal 25 April 1990 untuk pelunasan Pembayaran Over Satu Unit Rumah Hunian Type F.54 di Flat Perumnas Blok 51 Lantai 1 Nomor 4 adalah sebagai bukti pelunasan pembayaran atas pembelian satu unit rumah susun tersebut dan mempunyai kekuatan hukum mengikat antara Istri Penggugat dan Tergugat I;
- f. Menyatakan sah menurut hukum bukti kwitansi tanggal 23 Februari 1989 dan kwitansi tanggal 15 Maret 1989 adalah sebagai Bukti Jual Beli satu Unit Rumah Hunian Type F.54 di Flat Perumnas Blok 51 Lantau 1 Nomor 4 Klender Jakarta Timur antara Tergugat I dan Tergugat II;
- g. Menyatakan sah menurut hukum bukti kwitansi tanggal 25 April 1990 adalah sebagai Bukti Jual Beli Satu Unit Rumah Hunian Type F.54 di Flat Perumnas Blok 51 lantai 1 nomor 4 Klender Jakarta Timur antara istri Penggugat dan Tergugat I;
- h. Menyatakan sah menurut hukum bukti formulir penyetoran pelunasan pembayaran kredit yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah merupakan bukti pelunasan pembayaran kredit atas nama Tergugat II;
- i. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menyerahkan dokumen Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 468/I/51/F.54.4 tanggal 24 Maret 1990 atas nama Drs. Abdul Rachman Nawawi (Tergugat II) kepada Penggugat tanpa ada syarat apapun, dikarenakan telah lunas pembayaran kredit;
- j. Memerintahkan kepada Para Penggugat atau Turut Tergugat I untuk menyerahkan salinan putusan ini ke Kantor Badap Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Timur agar Sertifikat tanah objek sengketa dibalik nama dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama pemegang hak Max Wattimury (Penggugat I);
- k. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.889.000,00 (dua juta depalan ratur delapan puluh sembilan ribu rupiah) secara tanggung renteng;
- l. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan putusan tersebut, pengadilan berperan untuk menetapkan putusan yang menyatakan suatu keadaan yang sah menurut hukum. Sehingga Penggugat dapat melakukan pendaftaran Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ke Badan Pertanahan Nasional dengan menunjukkan amar putusan atau penetapan dari Pengadilan.

C. PENUTUP

1. Penjual unit Satuan Rumah Susun selaku Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, dan dapat ditunut penggantian kerugian karena telah memenuhi kelima unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Pihak Penjual tidak melakukan proses penandatangan atau tidak membuatkan Akta Jual Beli (AJB) dalam transaksi jual beli unit Satuan Rumah Susun dan tidak ada kepastian atas waktu untuk membuat Akta Jual Beli tersebut, bahkan Pihak Penjual tidak diketahui keberadaannya. Dalam hal ketiadaan AJB yang disebabkan karena penjual tidak diketahui keberadaannya, maka pihak pembeli melakukan upaya hukum dengan cara membuat gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar mendapatkan Haknya atas Satuan Rumah Susun yang sudah dibeli dan selama ini sudah ia tempati.
2. Peran Pengadilan atau eksistensi atas putusan verstek yang mengabulkan gugatan penggugat dalam relevansinya dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud pada Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat menjadi dasar bagi penggugat/pembeli tanah untuk bisa mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya/melakukan proses balik nama sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Karena putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) memiliki kedudukan dan kekuatan pembuktian yang sama sebagai akta otentik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Djojodirjo, M.A. Moegni. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Fuady, Munir. 2005. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti).
- Harjono, Dhaniswara K.. 2016. *Hukum Properti*. (Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia).
- Mertokusumo, Sudikno. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Cet.7. (Yogyakarta: Liberty).
- Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono. 2010. *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*. (Malang: Setara Press).
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media).
- Sarri, Putri Nurwulan. 2016. *Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun yang Berstatus Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Putusan No.205/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST)*. (Jakarta: Universitas Esa Unggul).
- Satrio, J.. 1993. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti).
- Simanjutak, P.N.H.. 2016. *Hukum Perdata Indonesia*. Cet. Ke-2. (Jakarta: Prenadamedia Group).
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Cet. Pertama. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Yosua, Suhanan. 2010. *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional*. (Jakarta: Restu Agung).

Publikasi

- Fauzi, Galih Husain, Ermanto Fahamsyah. *Perlindungan terhadap Konsumen yang Tidak Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun*. Jurnal Hukum Adigama. Vol.1. No.2 (2018).
- Hartanto, J. Andy. *Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jurnal Rechtens. Vol.2. No.1 (Juni 2013).
- Japto, Fandy. *Tinjauan Yuridis terhadap Pembangunan Rumah Susun yang Dibangun dengan Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*. Premise Law Journal. Vol.1 (2014).
- Meiliawati, Indri. *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Pengikatan Jual-beli yang Diikuti dengan Akta Kuasa Jual (Studi Kasus di Kabupaten Langkat)*. Jurnal Repository Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. (Mei 2018).
- Slamet, Sri Redjeki. *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*. Lex Jurnalica. Vol.10. No.2 (Agustus 2013).

Muhammad Exel Bagus Nugroho, Arsin Lukman dan Rury Octaviani
Perlindungan Hukum Peralihan Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Terkait Perbuatan Melawan Hukum dalam Proses Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli

Yuniarlin, Prihati. *Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum terhadap Kreditur yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia*. Jurnal Media Hukum. Vol.19. No.1 (Juni 2012).

Website

Taqiuddin, Habibul Umam. *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Perdata*, diakses dari <http://indonesiasociety.lawyer/perbuatan-melawan-hukum-dalam-perspektifhukum-perdata/>. diakses pada 2 November 2024.

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.