

# **Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik**

## ***Implementation of Supreme Court Circular Letter Number 4 of 2016 in Judge's Decision Regarding Provision of Legal Protection for Buyer with a Good Faith***

**Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya  
Jl. M.T. Haryono 169 Malang  
E-mail: fadhilarestyana@yahoo.com

Naskah diterima: 24/09/2018 revisi: 19/10/2018 disetujui: 22/11/2018

### **Abstrak**

Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan peraturan yang dapat memberikan kepastian hukum. Pada tahun 2016 Mahkamah Agung melakukan rapat pleno dan menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, yang memberikan rumusan mengenai kriteria pembeli yang beritikad baik dalam pembelian tanah. Dalam penelitian ini mengkaji mengenai *pertama*, implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dalam putusan-putusan pengadilan. *Kedua*, pertimbangan hakim dalam memutus perkara berkaitan dengan pembeli beritikad baik sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada praktiknya sepanjang putusan yang dikeluarkan setelah terbitnya SEMA Nomor 4 Tahun 2016, dalam menggunakan SEMA sebagai dasar pertimbangan untuk menentukan

kriteria pembeli beritikad baik, hakim telah melakukan sesuai petunjuk yang tertera dalam SEMA. Dari kasus-kasus yang sudah diteliti, satu diantaranya telah mendasarkan pada SEMA No. 4 Tahun 2016, lalu putusan yang kedua mendasari pada SEMA yang terbit sebelum SEMA No. 4 Tahun 2016, dan putusan hakim yang ketiga tidak menimbang berdasarkan SEMA. Sehingga, pemberlakuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 masih belum diikuti oleh para hakim, sebagai pedoman dalam penanganan perkara mengenai jual beli tanah yang terjadi setelah dikeluarkannya SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

**Kata Kunci:** Pembeli itikad baik, Surat Edaran Mahkamah Agung, Perlindungan Hukum, Pembeli Tanah.

### **Abstract**

*In protecting parties with good faith inside an agreement, regulations that provide legal certainty are needed. In 2016 the Supreme Court conducted a plenary meeting and issued a Letter of the Supreme Court (SEMA) Number 4 Year 2016, which provided the criteria of buyers with good intentions in purchasing land. In this study, we examine two things. The first is, the implementation of Letter of the Supreme Court (SEMA) Number 4 Year 2016 in court injunctions. The second, has the judge consideration followed applicable regulations in deciding the case related to buyer with good faith. The type of this study is normative study. The result of this study shows that practically the judge has followed the regulations in SEMA as the consideration material to determine the criteria of buyer with good intention since SEMA Number 4 Year 2016 was issued. From the cases examined, one of them took SEMA Number 4 Year 2016 into consideration, and then the second injunction took SEMA that issued before SEMA Number 4 Year 2016 into consideration, and the third injunction does not take SEMA into consideration. Thus, the enforcement of SEMA Number 4 Year 2016 is still not used by all the courts yet, as a consideration material in handling cases of land selling-purchasing since SEMA Number 4 Year 2016 issued.*

**Keywords:** Buyer with good faith, Letter of the Supreme Court, Legal Protection, Land Buyer.

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang membuat janji kepada orang lain atau keduanya membuat janji untuk melakukan suatu hal yang telah disepakati.<sup>1</sup> Berdasarkan, Pasal, 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu

<sup>1</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2008), h. 1

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar, harga yang telah, dijanjikan. Dalam perjanjian jual beli, dijelaskan hak dan kewajiban bagi para, pihaknya yaitu .pihak penjual. dan pihak, pembeli.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah terdapat berbagai kemungkinan yang dapat terjadi dan merugikan salah satu pihak. Sebagai contoh, apabila seorang pembeli melakukan pembelian atas tanah dari seseorang yang pada kenyataannya bukanlah pemilik asli tanah tersebut dan pemilik aslinya bahkan tidak mengetahui jika tanahnya telah dijual belikan kepada pihak lain. Atas hal tersebut, terdapat pihak pembeli yang pada akhirnya dirugikan akibat dari perbuatan hukum tersebut, seorang pembeli yang telah memiliki itikad baik dalam membeli tanah tersebut tidak mengetahui jika ia membeli tanah dari bukan pemilik tanah yang sah, sehingga perlu adanya perlindungan hukum.

Menurut R. Subekti, "Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum."<sup>2</sup>

Jika dikaitkan dengan pengertian itikad baik, maka mengacu pada Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa kedudukan itu beritikad baik manakala pihak yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana dia tidak mengetahui akan cacat yang terkandung didalamnya.

Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan hukum yang dapat memberikan perlindungan kepastian hukum, salah satunya dapat mengajukan upaya hukum ke lembaga peradilan bagi pembeli yang merasa dirugikan.

Terdapat perkembangan yang positif bagi pembeli tanah yaitu dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai hasil rapat pleno untuk membahas permasalahan hukum oleh Mahkamah Agung terkait dengan pembelian tanah yang dibeli oleh pihak yang memiliki itikad baik. Pada tahun 2012 dikeluarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada poin 9 dijelaskan bahwa dapat memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik, meskipun setelah terjadinya peralihan hak diketahui,

<sup>2</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Aditya Bakti, 2014), h. 15

bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak. Kemudian pada tahun 2016, Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam poin 4 rumusan hukum kamar perdata mengatur mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi. Hal ini menjelaskan kriteria pembeli yang dianggap memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian tanah, sehingga sangat positif bagi semua pembeli tanah, dan khususnya sangat penting bagi perkembangan peraturan mengenai tanah di Indonesia.

Menurut Satjipto Raharjo, “perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”<sup>3</sup>

Dengan adanya SEMA No. 4 Tahun 2016 yang merumuskan kriteria pembeli yang beritikad baik, memberikan kepastian hukum bagi pembeli tanah. Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling berkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, hakim dan administrasi (pemerintah).

E. Fernando M. Manulang mengemukakan “pengertian kepastian hukum merupakan nilai yang pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang sewenang-wenang, sehingga hukum memberikan tanggungjawab pada negara untuk menjalankannya dalam hal ini tampak relasi antara persoalan kepastian hukum dengan negara.”<sup>4</sup>

Mengenai itikad baik dalam jual beli tanah, pada dasarnya dilihat dari telah terpenuhinya atautidak terpenuhinya syarat sah dari jual beli tersebut. Atas dasar tersebut, apabila terdapat sengketa terkait dengan pembeli yang beritikad baik hakim dapat menentukan apakah seorang pembeli tanah tersebut dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik atau tidak. Berkaitan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung yang menjadi acuan bagi seluruh peradilan dalam hal konsistensi dan kesatuan putusan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung pada putusan hakim sejauh mana peraturan ini diterapkan oleh para hakim dalam memutus suatu perkara yang berkaitan dengan pembeli yang memiliki itikad baik dalam tanah tanah.

<sup>3</sup> *Ibid.*, h. 55

<sup>4</sup> E.Fernando M.Manulang, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, (Jakarta: PT.Kompas Media Nusantara, 2007), h. 94-95

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang akan dikaji adalah: *pertama*, bagaimana implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dalam putusan-putusan pengadilan? *Kedua*, apakah pertimbangan hakim dalam memutus perkara berkaitan dengan pembeli beritikad baik sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku?

## **C. Metode Penelitian**

Penelitian menggunakan jenis penelitian hukum normatif, obyek utama dari penelitian hukum normatif ini adalah putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembeli tanah beritikad baik, jual beli tanah, dan juga meneliti dokumen-dokumen dalam bentuk tesis dan dokumen-dokumen yang terkait dengan penelitian. Pendekatan yang dilakukan dengan menggunakan Pendekatan Kasus (*case approach*) dan Pendekatan Perundang-undangan (*statuta approach*), sebab peneliti memfokuskan kepada putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembeli yang beritikad baik setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

# **PEMBAHASAN**

## **Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dalam Putusan-Putusan Pengadilan dan Pertimbangan Hakim**

### **A. Perkara Nomor 323/PDT/2016/PT.MDN**

Putusan tersebut adalah putusan Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara pada tingkat banding atas perkara yang telah diputus pada Pengadilan Negeri Binjai dengan putusan Nomor 27/Pdt.G/2016/ PN.Bnj tanggal 21 April 2016, kemudian diajukan permohonan banding dicatat dengan Akte Banding Nomor 7/Pdt.Bdg/2016 tanggal 9 Mei 2016 dan oleh Pengadilan Tinggi Medan perkara tersebut telah diputus dengan putusan Nomor 323/PDT/2016/PT.MDN yang diucapkan tanggal 28 Desember 2016.

Pada dasarnya dalil gugatan Penggugat dalam perkara di Pengadilan Negeri Binjai telah dikemukakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menawarkan sebidang tanah Hak Milik No. 284 seluas 662 M2 kepada Penggugat yang terletak di Kelurahan Sumber Karya, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai, yang terdaftar atas nama Tergugat I. Tanah tersebut telah diagunkan Tergugat I dan Tergugat II

untuk kepentingan Tergugat III kepada Tergugat IV (Bank). Menurut keterangan Tergugat I dan Tergugat II tanah yang diagunkan tersebut dapat dijual kepada pihak lain apabila ada persetujuan dari Tergugat IV. Kemudian Penggugat pergi ke Rantauprapat untuk mengecek kebenaran dari penawaran tersebut menemui Tergugat IV dan bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II membicarakan mengenai sebidang tanah yang menjadi agunan kepada Tergugat IV, dimana Tergugat I dan Tergugat II berniat akan menebus agunan tersebut. Kesepakatan harga yang telah ditentukan oleh Tergugat IV yaitu sebesar Rp.150.000.000,- disetor kepada Bank (Tergugat IV) dengan syarat pembeli (Penggugat) harus terlebih dahulu membayar uang tanda jadi sebesar Rp.15.000.000,-. Selanjutnya Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II membuat perikatan untuk jual beli sesuai dengan Akta No. 19 tanggal 19 Pebruari 2013 atas sebidang tanah tersebut dan membuat surat kuasa sebagaimana Akte Surat Kuasa No.18 tanggal 19 Pebruari 2013 yang diperbuat dihadapan Tergugat. Kemudian Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik pada tanggal 22 Pebruari 2013 sebagai tanda serius mengirimkan uang tanda jadi sebesar Rp.15.000.000,- dan telah diterima oleh Tergugat IV; namun ketika Penggugat ingin membayar dan melunasi harga tanah kepada Tergugat IV yang telah disetujuinya, ternyata Tergugat IV tidak mau menerima pelunasan sisa harga tanah yang telah disepakatinya tanpa alasan yang tidak jelas. Penggugat terkejut karena pada bulan April 2015 menerima surat dari Tergugat yang menyatakan tanah dimaksud dijadikan sebagai obyek lelang untuk dilelang.

Dalam eksepsinya Tergugat IV mengajukan Jawaban yang pada pokoknya dalil-dalil yang saling bertolak belakang dan merupakan tuduhan yang tidak berdasar karena hanya bersifat menuduh saja tanpa dapat dibuktikan oleh Penggugat, gugatan Penggugat ternyata tidak terdapat kesesuaian antara posita dan petitum, sehingga sudah selayaknya gugatan semacam itu tidak dapat diterima karena terbukti kabur (*obscuur libel*); Tergugat III beberapa kali mengajukan pembiayaan Al-Musyarakah kepada Tergugat IV guna keperluan Modal sebesar Rp 150.000.000,- dan menyetujui permohonan pembiayaan tersebut dituangkan kedalam Akad Pembiayaan Nomor: 06 tanggal 02 Agustus 2006 yang dibuat oleh Notaris sebagai Jaminan atas pembiayaan Al-Musyarakah yang diberikan oleh salah satunya adalah berupa sebidang tanah hak milik atas nama Tergugat I dengan luas 662 m, telah pula diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana telah didaftarkan

sebagai Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Binjai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 284/2006 Tanggal 12 September 2006; Berdasarkan klausul yang terdapat dalam Akad Pembiayaan Nomor: 06, bilamana nasabah (Tergugat III) telah melakukan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi), maka Bank (Tergugat IV) berhak untuk melakukan tindakan eksekusi terhadap jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan; Berdasarkan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan bahwa: "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut menyatakan: "Apabila debitor Cidera Janji maka berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya", sehingga berdasarkan ketentuan tersebut karena nasabah (Tergugat III) telah Cidera Janji (wanprestasi), maka Bank (Tergugat IV) berhak untuk melakukan tindakan eksekusi terhadap jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan, sehingga sangat tidak beralasan bilamana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mempunyai hak dalam jaminan tersebut karena Penggugat sama sekali hingga saat ini tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan pelunasan.

Terhadap perkara tersebut Pengadilan Negeri Binjai telah menjatuhkan putusan Nomor 27/Pdt.G/2016/PN.Bnj. tanggal 21 April 2015 yang amarnya menolak eksepsi Tergugat IV; Dalam pokok perkara mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian yaitu Menyatakan Akte Perikatan Untuk Jual Beli No.19 tanggal 19 Pebruari 2013 dan Akte Surat Kuasa No.18 tanggal 19 Pebruari 2013 yang diperbuat dihadapan Notaris adalah sah dan berkekuatan hukum; Menyatakan perbuatan Tergugat IV yang memberi izin kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual agunan tersebut serta tidak mau menerima pelunasan harga tanah tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat; Menghukum Tergugat IV untuk menyerahkan Serifikat Hak Milik Nomor 284, Surat Ukur tanggal 14 Oktober 2004, No.13/Sumber Karya/2004 kepada Penggugat.

Selanjutnya sidang pada Pengadilan Tinggi Medan dalam pertimbangan hukum menyampaikan, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum para Pembanding dahulu Tergugat IV melakukan eksekusi peledangan terhadap tanah objek jaminan SHM nomor 284/Kelurahan Sumber Karya atas nama Syarifah Hanum Nasution tanggal 31 Desember 2004 adalah untuk melaksanakan Hak Tanggungan Sertifikat Nomor 290/2006 tanggal 12 September 2006 karena Terbanding III semula Tergugat III sebagai Badan Hukum yang menikmati fasilitas pinjaman berdasarkan Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor 06 tanggal 02 Agustus 2006 dan kemudian tidak membayar kewajibannya kepada Pembanding semula Tergugat IV; Bahwa majelis hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan bahwa Terbanding dahulu Penggugat telah dapat membuktikan bahwa penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dengan alasan antara lain bahwa karena Penggugat telah diberi Kuasa oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pelunasan sekaligus menebus agunan berupa Sertifikat Hak Milik maka Penggugat telah berhak tidak ada alasan bagi Tergugat IV untuk tidak menyerahkan SHM dan menerima pembayaran untuk menebus agunan kepada Penggugat sebagaimana yang telah ditentukan, dan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik telah berusaha untuk membayar /melunasi sehingga dalil Tergugat IV yang menyatakan Penggugat sama sekali hingga saat ini tidak mempunyai iktikad baik untuk melakukan pelunasan tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat IV. Bahwa mengenai kriteria Pembeli yang beritikad baik Mahkamah Agung telah meneluarkan Pedoman sebagaimana disebutkan dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan; Bahwa dalil Terbanding dahulu Penggugat yang menyatakan telah berusaha untuk melunasi kewajiban Turut Terbanding III dahulu Tergugat III namun oleh Pembanding dahulu Tergugat IV tidak diterima dengan alasan yang tidak jelas, telah dibantah oleh Pembanding dahulu Tergugat IV, ternyata hanya didukung satu bukti penyeteroran pada tanggal 25 Pebruari 2013 sebesar Rp.15.000.000,- tanpa didukung keterangan saksi-saksi dan bukti lain; Bahwa dalam Akte Perikatan Untuk Jual Beli No.19 tanggal 19 Pebruari 2013 dan Akte Surat Kuasa No.18 tanggal 19 Pebruari 2013 yang diperbuat dihadapan Notaris di Deli Serdang dan yang diperbuat dihadapan hanya mengikat antara Terbanding dahulu Penggugat dengan Turut Terbanding I dan II dahulu Tergugat III, tidak ada satupun klausula yang secara tegas menyebutkan keterlibatan Tergugat.



Dengan memperhatikan pertimbangan tersebut diatas, majelis hakim tingkat banding memutuskan mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Pemandang semula Tergugat IV dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 27/Pdt.G/2015/PN.Bnj tanggal 21 April 2016 yang dimohonkan banding.

Jika dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632), selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, didalam Pasal 1 ayat (1) dijelaskan sebagai berikut :

*“Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain”*

Hak tanggungan di berikan sebagai jaminan untuk kreditor bilamana pihak debitur melakukan cidera janji dengan tidak membayar hutangnya kepada pihak kreditor. Lalu, dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur apabila debitur cidera janji, maka:

*Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*

*Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).*

Dan menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.” Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka dalam kasus ini Bank berhak melelang objek tanah dikarenakan Tergugat I selaku debitur tidak melunasi utang sesuai kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat IV (Bank), sehingga sudah sewajarnya apabila Bank menolak pelunasan dari Penggugat karena sejak awal perjanjian utang piutang terjadi antara Tergugat IV (Bank) dengan Tergugat I, dan tidak terdapat keterangan bahwa pelunasan dialihkan kepada Penggugat. Atas dasar peraturan yang ada tersebut, majelis hakim memutuskan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **B. Perkara Nomor 5/Pdt.G/2017/PN.CMS**

Dalam perkara yang kedua, berawal dengan gugatan yang diajukan oleh Asep Dani Ramdani (selanjutnya disebut Penggugat), melawan R. Sonny Frinadi alias Deden Bin Edi Kusnadi (selanjutnya disebut Tergugat I), Nomor 5/Pdt.G/2017/PN.CMS.

Berawal saat tergugat I sedang ada masalah keuangan, lalu menjual tanah darat miliknya kepada Penggugat seluas 10.7 Bata (141 M<sup>2</sup>), dan akhirnya Penggugat bersedia membeli tanah tersebut dengan harga Rp.115.805.000,- yang dilakukan dihadapan Kepala Desa Imbanegara. Setelah Penggugat membayar lunas, ia menanyakan mengenai Sertipikat Tanah tersebut, Tergugat I hanya dapat menunjukkan Copy SK Gubernur atas dasar tanah tersebut hasil tukar guling dengan tanah Desa. Untuk memastikan Penggugat dengan Tergugat I menanyakan kebenaran SK tersebut kepada Aparat Desa dan Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, dijelaskan bahwa memang benar tanah tersebut milik ahli waris Tergugat I namun belum di balik nama, sehingga masih atas nama Ayah Tergugat I.

Kemudian, Tergugat I berjanji akan mengurus penerbitan Sertipikat lalu dibalik nama ke atas nama Penggugat, namun karena Tergugat I tidak mempunyai uang untuk mengurus penerbitan Sertipikat maka Tergugat I menambah penjualan tanahnya seluas 2 tumbak kepada Penggugat, dan Penggugat setuju untuk membeli demi memperlancar penerbitan Sertipikat.

Namun, pengurusan Sertipikat oleh Tergugat I tidak kunjung selesai, sehingga diambil alih oleh Tergugat II. Selama berjalannya waktu, tiba-tiba di tanah yang dibeli Penggugat ada yang membangun oleh orang lain yang tidak di kenal oleh Penggugat, setelah ditanyakan kepada Tergugat I dan Tergugat II keduanya pun tidak tahu. Akhirnya, Penggugat melakukan musyawarah dengan Ketua LPM Desa, Kepala Desa, Perangkat Desa, Tergugat I dan Tergugat II, kemudian diketahui bahwa Sertipikat atas nama Tergugat I sudah terbit, namun tidak dibalik nama menjadi atas nama Penggugat akan tetapi dijual belikan dan dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II dan dijual belikan kepada H. Subari Prianggodo bin Asoka dan Evie Elvia (selanjutnya disebut Tergugat III). Penggugat menganggap bahwa Tergugat I tidak mempunya itikad baik untuk menyerahkan tanah yang telah dibeli Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian. Atas dasar ini Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ciamis.

Berdasarkan fakta diatas, Hakim Pengadilan Negeri Ciamis menyimpulkan bahwa Penggugat pada saat membeli tanah sengketa didasarkan pada itikad baik, sehingga perlu dilindungi. Hakim kemudian memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan tergugat I, tergugat II wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah jual beli antara tergugat I dengan Penggugat;
4. Menyatakan penggugat sebagai pembeli yang benar dan beritikad baik;
5. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan tanah darat seluas 12 Beta (186 M<sup>2</sup>), Sertipikat Hak Milik Nomor 1316 dalam keadaan kosong tanpa beban dari apapun kepada Penggugat;

Dalam memutus perkara ini, majelis hakim membuat pertimbangan hakim mendasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 angka 1 huruf C menjelaskan bahwa “Pembeli terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui kepada Desa setempat)”, sehingga Penggugat secara hukum dinyatakan selaku Pembeli Yang Beritikad Baik. Selain itu, Majelis Hakim menimbang berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dijelaskan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

Untuk perkara ini majelis hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan dimana dalam hukum barat, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjual belikan, selain hal tersebut menurut majelis hakim, tanah objek sengketa merupakan tanah yang belum bersertifikat, sehingga dikategorikan sebagai tanah adat.

Berdasarkan SEMA Nomor 5 Tahun 2014 dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, apabila:

1. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui Kepala Desa setempat).

## 2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.

Dalam perjanjian jual beli tersebut, Penggugat telah melakukan persyaratan ini sehingga Penggugat secara hukum dinyatakan sebagai Pembeli yang Beritikad Baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang.

Menurut majelis hakim, berdasarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 dalam butir IX dirumuskan bahwa "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah) dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak." Oleh karena itu, berdasarkan SEMA ini Penggugat dapat diberi perlindungan hukum dalam jual beli tanah objek sengketa.

Hal lain yang menjadi pertimbangan majelis hakim bahwa terdapat surat pernyataan jual beli antara Tergugat I dan Penggugat disepakati penyerahan atas tanah objek jual beli tersebut kepada Penggugat selaku pembeli pada saat sertipikat tanah telah terbit, namun pada kenyataannya Tergugat I tidaklah menyerahkan objek tanah tersebut kepada Penggugat, dengan demikian dikatakan bahwa Tergugat I telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*), dan ternyata tanah objek sengketa tersebut telah dijual belikan kepada Tergugat III yang kemudian dijual kepada pihak lain, dimana pada awalnya Tergugat III diberi tugas untuk mengurus pembuatan sertipikat atas tanah yang dijual. Atas hal ini, maka Tergugat III wajib mengembalikan tanah yang telah dibeli oleh Penggugat, karena Penggugat secara hukum telah melakukan jual beli secara sah dengan Tergugat I, maka konsekuensinya Akta Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat III batal demi hukum.

Sehingga menurut Majelis Hakim, bahwa Penggugat dianggap pembeli yang beritikad baik sebab jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa sebagai saksi dan Penggugat melakukan kehati-hatian dengan meminta Tergugat I dan Tergugat III untuk mengurus sertipikat atas tanah yang menjadi objek sengketa, sehingga haruslah dilindungi oleh hukum. Namun, kenyataannya terjadi *wanprestasi* antara Tergugat I dan Tergugat III.

Boedi Harsono mengatakan, "bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan."<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Penerbit Djambatan, Edisi Revisi 2008), h. 18

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa:

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jualbeli, tikar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan Perundang-Undnagan yang berlaku.”*

Dalam hal jual beli dilakukan dihadapan kepala desa, dikatakan sah menurut hukum, apabila syarat-syaratnya dipenuhi, yaitu “terang” dan “tunai”. Terang artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, dan “tunai” adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. “Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.”

Dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diatur bahwa: Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dalam perjanjian jual beli prestasi yang dimaksud adalah memberikan sesuatu, yaitu Tergugat I memberikan sertipikat tanah yang telah dibeli oleh Penggugat. Dalam kondisi tertentu salah satu pihak dengan tidak memenuhi prestasi mengakibatkan terjadinya ingkar janji atau wanprestasi.

Dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I jelas bahwa telah terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, yaitu dengan tidak berbuat sesuatu. Tergugat I tidak melaksanakan sesuai perjanjian yang telah disepakati dengan Penggugat, bahwa setelah pengurusan baliknama sertipikat menjadi Tergugat I maka selanjutnya akan dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, dan pada kenyataannya tidak dilaksanakan namun di baliknama menjadi Tergugat II sehingga mengakibatkan dijualbelikan kembali kepada pihak lain. Atas perbuatan Tergugat I, membawa kerugian bagi Penggugat.

Dengan demikian, atas dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan jika melihat dari penjelasan-penjelasan diatas, menurut Penulis jelas bahwa Penggugat telah melakukan jual beli sesuai dengan Hukum Adat, sebab tanah yang dibeli tidak bersertipikat. Dan disisi lain, Tergugat I jelas tidak memiliki itikad baik dalam perjanjian jual beli dengan Penggugat.

### **C. Perkara Nomor 231/Pdt/2017/PT.BDG**

Dalam perkara yang terakhir Nomor 231/Pdt/2017/PT.BDG diajukan pada tanggal 03 Februari 2016 di Pengadilan Negeri Subang. Awal kasus bermula saat Agus Saepul Hidayat, Opik Taupikurohman, Gingin Ginanjar, dan Dicky Sampurna (selanjutnya disebut Penggugat) mengajukan gugatan. Dalam hal ini diwakilkan oleh Kuasa Hukumnya. Dalam gugatan tersebut, Penggugat mengajukan gugatan melawan Toto Miarto (selanjutnya disebut Tergugat I), PT. Balai Mandiri Prasarana (selanjutnya disebut Tergugat II) dan Dina Fitriana, SH, M.Kn, Pejabat Lelang Kelas II Bekasi (selanjutnya disebut Tergugat III).

Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum Iin Solihin, merasa dirugikan karena sebidang tanah berbentuk sawah dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 236/Kertajaya (objek sengketa), tanpa sepengetahuan Penggugat, objek tanah tersebut telah dibeli oleh Tergugat I melalui lelang pada tanggal 01 Juni 2015. Berdasarkan dokumen yang diperlihatkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, bahwa penjualan objek tanah tersebut melalui lelang berdasarkan surat kuasa tertanggal 07 Mei 2015 yang dibuat dibawah tangan untuk menjual dari Iin Solihin. Pada kenyataannya, Almarhum Iin Solihin selaku Pewaris dan Orang Tua dari Penggugat, telah meninggal dunia pada tanggal 28 Februari 2007 sehingga menurut Penggugat tidak mungkin bila Almarhum Iin Solihin menandatangani Surat Kuasa menjual pada tanggal 07 Mei 2017 tersebut, dan Penggugat menganggap bahwa terdapat pemalsuan tanda tangan Almarhum Iin Solihin. Dikarenakan terdapat dugaan pemalsuan, Penggugat menganggap lelang yang dilakukan Tergugat III atas permintaan Tergugat II dilakukan secara melawan hukum, maka SHM Nomor 236/Kertajaya atas nama Tergugat I harus dibatalkan.

Sejak September 2015 hingga November 2015 Penggugat telah melakukan upaya mediasi melalui kuasa hukum dengan Tergugat I secara langsung maupun melalui utusan Tergugat I dengan di fasilitasi oleh Kepala Desa Kertajaya beberapa kali, namun tidak menemukannya titik temu karena Tergugat I meminta sejumlah uang Rp. 350.000.000,- apabila Sertipikat objek sengketa tersebut kembali menjadi atas nama Penggugat. Penggugat merasa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai objek sengketa, Tergugat II yang telah mengajukan permintaan lelang atas objek sengketa, Tergugat III yang telah melakukan lelang atas objek sengketa, atas perbuatan-perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian secara materiil maupun imateriil, sehingga perbuatan Tergugat I termasuk Perbuatan Melawan Hukum. Atas dasar hal tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Subang berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya. Terhadap putusan Pengadilan Negeri, Tergugat menyatakan menolak dan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi.

Amar putusan Pengadilan Tinggi, majelis hakim memutus mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan memperbaiki putusan Pengadilan Negeri.

Pada Pengadilan tingkat pertama, Majelis Hakim menimbang bahwa Iin Solihin telah membuat Surat Kuasa Memasang Hak Hipotek dan Kuasa untuk Menjual dihadapan Notaris pada tanggal 11 Juni 1995 bukan pada tanggal 07 Mei 2015. Bahwa Iin Solihin ternyata bertindak sebagai penjamin dari Sunarto, sehingga pada tanah tersebut dijaminakan Hak Hipotek.

Jika melihat pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III terdapat cacat hukum atau tidak, menurut Majelis Hakim karena pelaksanaannya dilakukan oleh pejabat lelang kelas II dan atas permintaan Tergugat II, guna memenuhi dan melaksanakan penjualan secara lelang berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan oleh Iin Solihin pada tanggal 07 Mei 2015 untuk menjual. Namun, Pengugat menunjukan Surat Keterangan Kematian atas nama Iin Solihin yang menerangkan bahwa Iin Solihin telah meninggal dunia pada tanggal 28 Februari 2007, sehingga menurut Majelis Hakim terdapat kejanggalan dan kecurangan dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat III sebab surat kuasa yang dibuat oleh Iin Solihin sebagai dasar untuk melaksanakan lelang dibuat setelah Iin Solihin meninggal dunia.

Pada Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 jo Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 217 Tahun 2010) mengatur: "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan." Majelis Hakim menganggap pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka lelang tersebut dapat dibatalkan dan risalah lelang yang menjadi dasar memenangkan Tergugat I sebagai pemilik objek sengketa yang baru, dimana sebelumnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 236/Kertaja atas nama Iin Solihin menjadi Tergugat I.

Dalam putusannya Majelis Hakim memutus bahwa Risalah Lelang RL-011/PL/II.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015 tidak sah dan tidak memiliki kekuatan

hukum, dan menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebab telah menguasai tanah milik Penggugat. Atas putusan tersebut, pada tanggal 31 Oktober 2016 Tergugat I melalui kuasanya mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung. Pada tingkat banding, hakim telah memutus pada tanggal 11 Juli 2017, Nomor 231/Pdt/2017/PT.BDG. Majelis Hakim memutus dalam pokok perkara memperbaiki putusan tingkat pertama dan menyatakan bahwa Risalah Lelang tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Selain hal itu, Majelis Hakim memerintahkan Kantor Badan Pertanahan untuk membatalkan SHM Nomor 236/Kertajaya kepada nama semula yaitu Iin Solihin. Atas putusan ini, saat ini Tergugat I telah mengajukan kasasi, namun hingga penelitian ini dilakukan putusan tingkat Kasasi belum terlaksanakan.

Pasal 79 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung memberikan kewenangan kepada Mahkamah Agung untuk mengeluarkan peraturan pelengkap untuk mengisi kekurangan dan kekosongan hukum. Kewenangan ini diberikan agar Mahkamah Agung dapat menyelesaikan persoalan-persoalan yang tidak diatur rinci dalam Undang-Undang tersebut.

Sudah dijelaskan di awal, bahwa Majelis Hakim menimbang bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga Majelis Hakim meminta Badan Pertanahan Nasional Subang untuk membatalkan Sertipikat SHM Nomor 236/Kertajaya dan mengembalikan atas nama Hak Pemilik semula yaitu Iin Solihin. Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menguasai tanah milik Penggugat, Tergugat II dianggap pula telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah mengajukan permintaan lelang atas tanah objek sengketa tanpa izin yang berhak (dalam hal ini dimaksud ialah Penggugat).

Majelis Hakim menitik beratkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, disisi lain tanah yang menjadi objek sengketa pada kasus ini dilakukan pelelangan oleh Tergugat III dikarenakan tanah tersebut telah dibebankan Hak Hipotek sebagaimana tertera dalam Surat Kuasa Hipotik dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris, dimana Almarhum Iin Solihin berkedudukan sebagai Penjamin Hutang. Atas dasar Surat Kuasa Hipotik dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris, maka tanah tersebut dilelang oleh Tergugat II. Menurut Penulis, atas dilakukan pelelangan tersebut dengan dasar Surat Kuasa Hipotik dan Kuasa Untuk Menjual, dapat diasumsikan bahwa pelunasan hutang Sunarto selaku Debitur



tidak berjalan lancar maka Almarhum Iin Solihin selaku Penjamin pembayaran hutang dan telah meletakkan tanah dengan Sertipikat Hak Milik 263/Kertajaya milik Iin Solihin sebagai jaminan, dan sudah sifat dari Hak Hipotek bahwa akan melekat pada bendanya dimanapun berada diatur pada Pasal 1163 Ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata<sup>6</sup>, sehingga sudah sewajarnya jika dilakukan pelelangan sebagai langkah pelunasan hutang dari Debitur, dan sudah menjadi hak bagi pemegang Hak Hipotik untuk menjual objek Hak Hipotek.

Majelis Hakim lebih menitik beratkan pada Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan untuk menjual oleh Iin Solihin pada tanggal 7 Mei 2015, disisi lain Penggugat menyatakan bahwa Iin Solihin telah meninggal dunia pada tanggal 28 Februari 2007, sehingga menurut Majelis Hakim terdapat kecurangan dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan tergugat II.

Menurut Penulis, jika melihat dari sudut pandang lain, maka pelelang yang dilakukan tergugat II sah dilakukan, dan Sertipikat milik Tergugat I tidak perlu dibatalkan. Hal ini dikarenakan, dasar dalam pelaksanaan lelang adalah adanya Surat Kuasa Hipotik dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris, maka Tergugat II melakukan pelelangan untuk menjual objek sengketa, yang kemudian dibeli oleh Tergugat I.

Pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 976) bahwa Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang, sehingga berdasarkan peraturan tersebut tersebut seharusnya Tergugat II yang bertanggung jawab atas gugatan dari Penggugat atas adanya pemalsuan tanda tangan Surat Kuasa.

Tergugat I membeli tanah tersebut melalui pelelangan umum, dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 dijelaskan kriteria pembeli yang beritikad baik salah satunya pada point a, yaitu : "Pembelian tanah melalui pelelangan umum," namun sampai tingkat banding Majelis Hakim tidak mendasari pada Surat Edaran Mahkamah Agung ini, dan memutus bahwa Risalah Lelang

<sup>6</sup> Ketentuan mengenai Hipotik di atur dalam bab III pasal 1162 sampai dengan 1232 KUH Perdata. Setelah berlakunya Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok agrarian (UUPA) yang dimulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960 buku II KUH Perdata telah dicabut sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik. Kemudian dikeluarkanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), maka Hipotik atas tanah dan segala benda-benda yang berkaitan dengan benda dengan tanah itu menjadi tidak berlaku lagi.

milik Tergugat I tidak sah dan meminta Badan pertanahan Nasional Subang untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 236/Kertajaya atas nama Tergugat I dan dikembalikan menjadi atas nama semula. Tergugat I telah melakukan prosedur pembelian sesuai dengan tata cara yang sah dan memiliki itikad baik dalam pembelian. Hakim tidak melihat dari unsur itikad baik dari Tergugat I dalam pembelian objek sengketa, dan Surat Edaran Mahkamah Agung telah memberikan perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beritikad baik dalam hal ini Tergugat I.

Dengan dinyatakan oleh majelis hakim bahwa Risalah Lelang yang dimiliki Tergugat I tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, maka lelang tersebut dibatalkan dan sertipikat yang telah dibalik nama menjadi atasnama Tergugat I dikembalikan kembali menjadi atas nama Almarhum Iin Solihin. Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik dapat meminta kembali uang yang telah dibayarkan kepada Balai Lelang untuk pembayaran pembelian tanah tersebut agar dapat dikembalikan, sebab Risalah Lelang milik Tergugat I dikatakan tidak sah.

Perlindungan hukum sangat penting diberikan kepada para pihak yang melakukan perbuatan hukum, agar terdapat kepastian dalam kedudukan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Setiap lembaga negara, baik Mahkamah Agung maupun Mahkamah Konstitusi yang merupakan pemegang kekuasaan kehakiman, perlu memberikan putusan pengadilan yang dapat memberikan perlindungan bagi masyarakat, sehingga terdapat kepastian hukum.

Pemberian perlindungan hukum, pada ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi memberikan syarat bahwa pemohon dapat meminta pengujian undang-undang apabila hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undangan. Kerugian konstitusional itu merupakan syarat untuk dapat bertindak sebagai pemohon dalam pengujian undang-undang.

Dapat dilihat pada putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor 85/PUU-XIV/2016, menurut Majelis Hakim pada putusan KPPU terdapat norma yang bersifat multitafsir sehingga tidak ada kepastian hukum dan mengakibatkan hilangnya jaminan kepastian hukum Pemohon, dan mengakibatkan pengambilalihan hak milik Pemohon berupa hak atas proyeknya.

MK memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi pelaku usaha, sehingga para konsumen tidak ikut dirugikan kemudian hari. Pada putusan MK tersebut, Mahkamah melakukan perubahan atau penegasan makna dari frasa “pihak lain”, sehingga yang dimaksud “pihak lain” ialah pelaku usaha lain dan/atau pihak yang terkait dengan pelaku usaha lain untuk mengatur dan atau menentukan pemenang tender sehingga dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat. Dengan dilakukan penegasan mengenai makna “pihak lain”, MK memberikan perlindungan hukum bagi para pelaku usaha dalam persaingan usaha, dan mempertegas kedudukan KPPU dalam menjalankan tugas serta kewenangannya.

## **KESIMPULAN**

Perlindungan hukum sangat penting diberikan kepada para pihak yang melakukan perbuatan hukum, agar terdapat kepastian dalam kedudukan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Setelah dikeluarkannya SEMA Nomor 4 Tahun 2016 pada tanggal 9 Desember 2016, pada praktiknya sepanjang putusan yang dikeluarkan setelah terbitnya SEMA Nomor 4 Tahun 2016, dalam menggunakan SEMA sebagai dasar pertimbangan untuk menentukan kriteria pembeli beritikad baik, hakim telah melakukan sesuai petunjuk yang tertera dalam SEMA. Dari kasus-kasus tersebut diatas, satu diantaranya telah mendasarkan pada SEMA No. 4 Tahun 2016, lalu putusan yang kedua mendasari pada SEMA yang terbit sebelum SEMA No. 4 Tahun 2016, dan putusan hakim yang ketiga tidak menimbang berdasarkan SEMA. Sehingga, pemberlakuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 masih belum diikuti oleh para hakim, sebagai pedoman dalam penanganan perkara mengenai jual beli tanah yang terjadi setelah dikeluarkannya SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah dikemukakan oleh majelis hakim, dalam memberikan pertimbangan hukum hakim Pengadilan Tinggi Medan dan hakim Pengadilan Negeri Ciamis telah melakukan secara terperinci dan melihat pada peraturan yang berlaku, sedangkan Pengadilan Tinggi Bandung dalam memberikan pertimbangan melihat secara menyeluruh peraturan perundang-undangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Penerbit Djambatan.
- Haedar Akib. 2010. *Implementasi Kebijakan: Apa, Mengapa dan Bagaimana*. Makasar. Jurnal Administrasi Publik.
- Manullang, E. Fernando M. 2017. *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*. Jakarta. Kencana.
- M. Fauzan, 2013. *Peranan PERMA dan SEMA sebagai Pengisi Kekosongan Hukum Indonesia Menuju Terwujudnya Peradilan yang Agung*. Jakarta. Kencana.
- M. Yahya Harahap. 2008. *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Phillipus M Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya. PT Bina Ilmu.
- Ridwan Khairandy. 2003. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta. Pascasarjana UI.
- R. Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung. PT Aditya Bakti
- \_\_\_\_\_. 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta. Intermasa.
- Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani. 2016. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers
- Widodo Dwi Putro. dkk. 2016. *Penjelasan Umum Pembeli Beritikad Baik*. Jakarta: JSSP.
- M. Lutfi Chakim. 2015. *Mewujudkan Keadilan Melalui Upaya Hukum Peninjauan Kembali pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Obtain Justice Through Extraordinary Legal Remedies Reconsideration after The Decision of The Constitutional Court*. Jakarta: Mahkamah Konstitusi.
- Ridwan Khairandy. 2010. *Prinsip-prinsip dalam Hukum Kontrak dan Azas Proposionalitas*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soeharno. 2014. *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi Penegak Hukum Dan Pengadilan*. Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum. 1(2): 20.

Widodo Dwi Putro. dkk. 2016. *Penjelasan Umum Pembeli Beritikad Baik*. Jakarta: JSSP.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1958 Lembaran Negara Nomor 106 Tahun 1958, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1641) Tentang Perubahan Undang-Undang No 1 tahun 1950 tentang Susunan, Kekuasaan Dan Jalan Pengadilan Mahkamah Agung Indonesia (Lembaran Negara Nomor 30 Tahun 1950).

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (Lembaran Negara Nomor 73 Tahun 1985, dan perubahan kedua yaitu Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung (lembaran negara Nomor 3 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4958).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Nomo 3632).

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Nomor 82 Tahun 2011, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234).

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 217 Tahun 2010).

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 976 Tahun 2013).

Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik  
*Implementation of Supreme Court Circular Letter Number 4 of 2016 in Judge's Decision Regarding Provision of Legal Protection for Buyer with a Good Faith*

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Putusan Nomor 323/PDT/2016/PT.MDN.

Putusan Nomor 05/Pdt.G/2017/PN CMS.

Putusan Nomor 231/Pdt/2017/PT.BDG.

Putusan Nomor 5/PUU-XIV/2016.