

Penerapan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Dalam Sengketa Pembelian Tanah Yang Belum Terdaftar/Bersertifikat di Pengadilan Negeri Tanjung Balai

Haposan Sahala Raja Sinaga¹

¹ Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia, Indonesia. haposan.sinaga@uki.ac.id

Abstract: *There is a development in the understanding of buyers with good intentions in buying and selling land, namely with the issuance of SEMA Number 4 of 2016 concerning the Enforcement of the Formulation of the Results of the 2016 Indonesian Supreme Court Chamber Plenary Meeting as a Guideline for the Implementation of Duties for the Court. The formulation of the problem to be studied is: first, how is the formulation of the law of the civil chamber regarding the definition of a good faith buyer in the Circular Letter of the Supreme Court Number 4 of 2016. Second, how is the application of SEMA No. 4 of 2016 in Court Decisions and Judge Considerations in Case Number 11/Pdt.G/2023/PN.Tjb. This research uses normative legal research, the main object of this normative legal research is court decisions related to good faith land buyers in the Tanjung Balai District Court decision No. 11/Pdt.G/2023/PN.Tjb. The results of this study, the first: "Specifically regarding the understanding of a good faith buyer as stated in the civil chamber agreement in SEMA No. 4 of 2016 at number 4, which completes the civil chamber agreement dated 9 October 2014 in letter a as follows: Conducting buying and selling of land objects belonging to customary / unregistered carried out according to customary law provisions.*

Keywords: *Good Faith Buyers; Land Disputes; Unregistered Land*

How to Site: Haposan Sahala Raja Sinaga (2023). Judul Penelitian. Penerapan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Dalam Sengketa Pembelian Tanah Yang Belum Terdaftar/Bersertifikat di Pengadilan Negeri Tanjung Balai 33(2), pp 130-141. DOI.10.55809/hv.v33i2.250

Pendahuluan

A. Latar Belakang Masalah

Dalam mencukupi kebutuhannya, seringkali manusia tidak bisa menghindari untuk melakukan perbuatan yang transaksional. Hal ini dikarenakan manusia memiliki kebutuhan namun juga keterbatasan. Semisal, manusia butuh makan dan minum, namun tidak semua manusia bisa memproduksi makan dan minumannya sendiri melainkan harus membeli antara manusia yang satu dengan manusia lainnya. Perbuatan membeli dan menjual inilah yang dikenal dengan perbuatan transaksional dan mengarahkan manusia tersebut melakukan suatu perbuatan perjanjian untuk memenuhi berbagai kebutuhannya.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, memberikan pengertian perjanjian sebagai: "persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing- masing

bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”¹ Sementara, Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”² Sementara secara khusus pada perjanjian jual-beli dapat didasarkan pada Pasal 1457 KUH Perdata yang dimaksud: “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar, harga yang telah, dijanjikan.” Dalam perjanjian jual beli akan selalu muncul para pihak beserta hak dan kewajibannya, para pihak tersebut disebut setidaknya sebagai pihak penjual dan pihak pembeli.

Jual beli dalam perbuatan transaksional manusia melingkupi banyak hal, karena kebutuhan manusia sangatlah banyak dan mendasar. Di antaranya tidak hanya kebutuhan akan makan dan minum (pangan), namun juga kebutuhan sandang dan papan sebagai kebutuhan primer manusia. Khusus kebutuhan papan yakni tempat tinggal diawali dengan kebutuhan akan tanah. Tanah mempunyai nilai yang sangat penting bagi kehidupan manusia di seluruh dunia, tidak terkecuali di Indonesia. Namun Indonesia tanah seringkali menjadi objek yang diperebutkan sehingga memicu terjadinya konflik pertanahan baik ditingkat desa maupun di tingkat kabupaten/kota. Konflik pertanahan merupakan masalah kritis dan klasik yang sebenarnya sudah berlangsung lama ini terjadi hampir di semua daerah di seluruh Indonesia.

Direktur Pengaturan Pendaftaran Tanah dan Ruang Kementerian ATR/BPN, Andi Tenri Abeng menyebutkan: “sekitar 20.000 bidang tanah masuk kategori sengketa dan konflik. Jumlah tersebut dari hasil pendataan yang dilakukan sejak tahun 2017-2022. Kalau kita melihat yang kita terbitkan dalam enam tahun terakhir itu adalah sekitar 36,5 juta bidang tanah dibandingkan jumlah data kasus tanah yang ada sejak 2017-2022, memang kalau lihat jumlahnya sangat besar berkisar 20.000an”.³

Dalam realitanya suatu jual beli tanah terdapat berbagai hal yang dapat saja terjadi dan menimbulkan perselisihan baik antara pembeli, penjual dan pihak-pihak yang merasa dirugikan. 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.” Apalagi tanah yang diperjualbelikan tanah yang belum memiliki sertifikat tanah, tentunya bilamana timbul perselisihan atau sengketa harus melihat siapa di antara pembeli dan penjual yang beriktikad baik.

¹ Departemen Pendidikan Nasional, “*Kamus Besar Ikhtasar Indonesia*”, Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka. 2005. hlm. 458

² Sudarsono, “*Kamus Hukum*”, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 363

³ Ade Miranti Karuna, “*PR Kementerian ATR Selesaikan Lebih dari 20.000 Bidang Tanah Sengketa dan Konflik*”, Kompas.com, 2 Februari, 2022, <https://money.kompas.com/read/2023/02/02/051000626/pr-kementerian-atr-selesaikan-lebih-dari-20000-bidang-tanah-sengketa-dan>., diakses pada 10 Juni 2023 pukul 12.29 WIB.

Pasal 531 KUH Perdata, menjelaskan bahwa: “kedudukan seseorang 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.”

R. Subekti, mengemukakan pengertian 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.”⁴

Terdapat perkembangan pengertian pembeli beritikad baik yaitu dengan dikeluarkannya 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.”

Menurut C.S.T Kansil, “perlindungan hukum adalah segala upaya hukum harus diberikan oleh aparat penegak hukum demi memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.”⁵ Dengan adanya SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menentukan kriteria pembeli beritikad baik. Itikad baik dalam jual beli real estat pada dasarnya mencerminkan apakah persyaratan hukum untuk jual beli terpenuhi atau tidak. Atas dasar itu, dalam sengketa yang melibatkan pembeli yang beritikad baik, hakim dapat memutuskan apakah pembeli tersebut dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik atau tidak. Dalam konteks SEMA yang menjadi acuan semua lembaga peradilan dalam hal konsistensi dan keseragaman putusan, penulis tertarik untuk mengkaji penerapan SEMA dalam putusan peradilan dan sejauh mana hakim menerapkan aturan tersebut dalam memutus suatu perkara yang khususnya menangani perselisihan jual beli tanah yang belum terdaftar/bersertifikat yang ada pada perkara perdata Nomor 11/Pdt.G/2023/PN.Tjb di Pengadilan Negeri Tanjung Balai, Sumatera Utara.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas kemudian dilakukan perumusan masalah yaitu: pertama, bagaimana rumusan hukum kamar perdata tentang pengertian pembeli beritikad Baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016? Kedua, bagaimana penerapan SEMA No. 4 Tahun 2016 dalam Putusan Pengadilan dan Pertimbangan Hakim pada Perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN.Tjb?

⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Aditya Bakti, 2014), hlm. 15

⁵ C.S.T Kansil, *“Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia”*, Jakarta: Penerbit Balai Pustaka, 1989, hlm. 40

C. Metode Penelitian

Metode penelitian menggunakan jenis penelitian hukum normatif, obyek utama dari penelitian hukum normatif ini adalah putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembeli tanah beritikad baik yang ada pada putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Nomor 11/Pdt.G/2023/PN.Tjb. Pendekatan yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statuta approach*), sebab peneliti memfokuskan kepada putusan pengadilan yang berkaitan dengan jual beli tanah yang belum terdaftar/bersertifikat dan juga berkaitan pembeli yang beritikad baik dengan adanya SEMA No. 4 Tahun 2016.

Pembahasan

A. Rumusan Hukum Kamar Perdata tentang Pengertian Pembeli Beriktikad Baik dalam SEMA No. 4 Tahun 2016

Penerapan sistem kamar di Mahkamah Agung RI salah satunya bertujuan untuk: “menjaga kesatuan penerapan hukum dan konsistensi putusan. Rapat pleno kamar adalah salah satu instrumen untuk mewujudkan tujuan tersebut.” Oleh karena itu, setiap Kamar di Mahkamah Agung RI secara rutin menyelenggarakan Rapat Pleno Kamar yaitu pada tahun 2012, tahun 2013, tahun 2014 dan tahun 2015. Mahkamah Agung RI pada bulan Oktober 2016 kembali menyelenggarakan rapat pleno kamar untuk membahas permasalahan hukum (*questions of laws*) yang mengemuka di masing-masing kamar. Pleno kamar tersebut telah melahirkan rumusan-rumusan sebagai berikut: rumusan pleno kamar pidana, perdata, agama, militer, tata usaha negara, dan kesekretariatan.

Sehubungan dengan rumusan-rumusan hasil rapat pleno kamar tersebut, dengan ini disampaikan hal-hal sebagai berikut: “Pertama, menjadikan rumusan hukum hasil rapat pleno kamar tahun 2012, tahun 2013, tahun 2014, tahun 2015 dan tahun 2016, sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan seluruh rumusan hukum tersebut diberlakukan sebagai pedoman dalam penanganan perkara di Mahkamah Agung dan pengadilan tingkat pertama dan banding sepanjang substansi rumusannya berkenaan dengan kewenangan peradilan tingkat pertama dan banding. Kedua, rumusan hukum hasil pleno kamar tahun 2012, tahun 2013, tahun 2014 dan tahun 2015 yang secara tegas dinyatakan direvisi atau secara substansi bertentangan dengan rumusan hasil pleno kamar tahun 2016, rumusan hukum tersebut dinyatakan tidak berlaku.”⁶

Khusus mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata pada SEMA No. 4 Tahun 2016 pada angka 4 yakni menyempurnakan kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a sebagai berikut:

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut: Pertama, melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah

⁶ Mahkamah Agung RI, “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”, Jakarta.

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

B. Penerapan SEMA No. 4 Tahun 2016 dalam Putusan Pengadilan dan Pertimbangan Hakim pada Perkara No. 11/Pdt.G/2023/PN.Tjb

Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang memeriksa dan mengadili perkara pada tingkat pertama telah memutuskan perkara dengan putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN.Tjb tanggal 27 Juni 2023. Pada dasarnya dalil gugatan Penggugat dalam perkara di Pengadilan Negeri Tanjung Balai telah dikemukakan bahwa Penggugat mendalilkan telah memiliki sebidang tanah pertanian yang berlokasi di Pasar VIII Dusun VI Nomor 48 darat Desa Perbangunan Kecamatan Sei Kepayang Kabupaten Asahan, Sumatera Utara, seluas 5.000 M2 (lima ribu meter persegi), yang memiliki batas-batas/berbatasan:

Sebelah Utara	: berbatasan dengan Jalan Masuk Dusun VI darat 25 m ² ,
Sebelah Timur	: berbatasan dengan Tanah JOHNSON MARBUN 200 m ² ,
Sebelah Selatan	: berbatasan dengan Tanah Dusun VII darat 25 m ² ,
Sebelah Barat	: berbatasan dengan Tanah BADIMAN SILABAN 200 m ² ,

yang selanjutnya disebut sebagai tanah objek perkara yang diperoleh dari kesepakatan jual-beli dengan Tergugat II dengan membayar uang senilai Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) yang kemudian kesepakatan jual-beli tersebut dituangkan dalam Surat Penyerahan/Ganti Rugi Tanah bertanggal 8 Oktober 2020.

Adapun kronologis dasar terjadinya jual beli tersebut adalah tahun 2015, orang tua perempuan (ibu) dari Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Tormauli Br. Tohang meninggal dunia. Untuk kepentingan penguburan dan pestanya maka Tergugat I dan Tergugat II mencari pinjaman uang, maka pada tanggal 30 Desember 2015 datanglah Tergugat I ke rumah Sdr. Wasminto Pandiangan & Sdri. Melki Br. Simbolon (pasangan suami isteri) untuk memohon dan meminjam uang sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan berjanji akan segera menggantinya setelah selesai acara penguburan/dikebumikan orangtuanya namun, setelah selesai acara penguburan orang

tua Tergugat I dan Tergugat II ternyata keduanya tidak mampu mengembalikan pinjaman uang tersebut, sehingga pada tanggal 12 Januari 2016 datanglah Tergugat II bermaksud menawarkan bahwa pinjaman Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dianggap sebagai pinjaman gadai dan sebagai jaminannya, Objek Tanah perkara inilah yang dijadikan jaminan gadainya untuk 3 (tiga) tahun mulai tanggal 12 Januari 2016 sampai dengan tanggal 12 Januari 2019.

Setelah lewat masa tenggat gadai yang sudah habis inilah pada akhirnya membuat Tergugat II yang diketahui oleh isterinya bernama Rustauli Br. Simbolon menawarkan objek tanah perkara ini untuk dijual saja kepada Penggugat dan Penggugat sepakat membeli objek tanah pertanian ini sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dengan cara membayar kepada Wasminto Pandiangan dan Melki Br. Simbolon biaya gadai sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan sisanya sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dibayarkan kepada Tergugat II pada tanggal 8 Oktober 2020. Dengan demikian, maka mulailah Penggugat menguasai dan mengelola objek tanah perkara dari mulai musim tanam tahun 2020 sampai dengan musim panen 2022, sebanyak ada 3 (tiga) kali musim panen hingga pada bulan September 2022 pasca panen timbul permasalahan yang dihadapi Penggugat.

Permasalahan terhadap objek tanah perkara ini timbul setelah Tergugat I yang merupakan saudara kandung Tergugat II menyuruh orang untuk membabat lahan pada objek tanah perkara yang dimiliki Penggugat dan menyuruh orang untuk menanam di atas objek tanah perkara Penggugat pada 14 November 2022 hingga pada saat gugatan ini diajukan. Bahwa Penggugat berani dan berkenan membeli objek tanah perkara dari Tergugat II ini setelah Tergugat II memberikan Surat Kuasa Para Ahli Waris bertanggal 2 Agustus 2018 yang dibuat oleh Emmi Manik, Mariapul Manik (Tergugat I), dan Risma Manik yang pada pokoknya telah bersepakat menyerahkan sepenuhnya kepada Urgel Manik (Tergugat II), yang kemudian didukung oleh Surat Pernyataan/Pengakuan Tergugat II bertanggal 9 Agustus 2018 dan Surat Kesaksian Batas Tanah bertanggal 9 Agustus 2018 yang kedua surat tersebut pada pokoknya menyatakan terhadap objek tanah pertanahan *a quo* tidak ada sengketa, tidak pernah diperjual belikan, tidak dibebani suatu hak jaminan/dihibahkan, belum pernah disertifikatkan, dan diperoleh berdasarkan Ahli Waris, Pertanggal, 02 Agustus 2018;

Berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang diuraikan semua pihak, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai menyimpulkan bahwa Penggugat sebagai pembeli tanah objek perkara tidak memenuhi persyaratan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum. Majelis Hakim pada tanggal 27 Juni 2023 kemudian memutuskan:

MENGADILI

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSİ

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.279.000,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).

Dalam memutus perkara ini, majelis hakim membuat pertimbangan hukum mendasarkan pada SEMA No. 4 Tahun 2016 angka 4 huruf A yang menjelaskan bahwa “Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) dan didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.”

Pertimbangan Majelis Hakim diawali dengan meneliti lebih lanjut bukti P-1 berupa Surat Penyerahan/Ganti Rugi Tanah tertanggal 8 Oktober 2020, Surat tersebut ditandatangani oleh Pihak Pertama yaitu Tergugat II dan Pihak Kedua yaitu Penggugat serta satu orang Saksi yaitu Elfri L. Manik, dan bukti P-2 berupa Surat Pernyataan/Pengakuan bertanggal 8 Oktober 2020, Surat tersebut merupakan pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat II menguasai tanah objek sengketa berdasarkan warisan orang tua.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai memberikan pertimbangan, bahwa: “Menimbang bahwa, berdasarkan bukti Surat P-1 tersebut di atas, uraian keterangan Saksi, dihubungkan dengan ketentuan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang pada pokoknya adalah pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), hal mana telah ternyata berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas bahwa jual beli tanah objek perkara antara Tergugat II dengan Penggugat pada tanggal 8 Oktober 2020 tidak dilakukan di hadapan Kepala Desa setempat yang pada saat itu dijabat oleh Turut Tergugat, melainkan hanya dilakukan dan ditandatangani oleh Pihak Pertama yaitu Urgel Manik (dalam perkara *a quo* selaku Tergugat II) dan Pihak Kedua Florida Sitohang (dalam perkara *Aquo* selaku Penggugat. Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-2 yaitu Surat Pernyataan/Pengakuan bertanggal 8 Oktober 2020, Surat tersebut merupakan pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II yang menerangkan bahwa Tergugat II menguasai tanah objek sengketa berdasarkan warisan orang tua, yang dijadikan oleh Penggugat sebagai dasar yang meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat II adalah pemilik tanah objek perkara, maka Majelis Hakim berpendapat, seandainya pun Tergugat II dianggap oleh Penggugat sebagai pemilik objek tanah perkara, maka seharusnya Istri Tergugat II juga harus ikut menandatangani Surat Penyerahan Ganti Rugi Tanah tanggal 8 Oktober 2020 tersebut dan harus disaksikan oleh tetangga batas-batas tanah yang diperjualbelikan tersebut dan haruslah pula dilakukan dihadapan atau diketahui Turut Tergugat selaku Kepala Desa.”

Oleh karena telah ternyata bahwa saat jual beli tanah objek perkara antara Tergugat II dan Penggugat, tidak dilakukan di hadapan Kepala Desa setempat, tidak pula dihadiri oleh istri dari Pihak pertama selaku penjual serta tidak diketahui oleh tetangga batas-batas tanah yang diperjualbelikan tersebut, maka dengan memperhatikan ketentuan SEMA No. 4 Tahun 2016, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sebagai pembeli tanah objek perkara tidak memenuhi persyaratan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum.

Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat oleh karena telah dinyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli tanah objek perkara tidak memenuhi persyaratan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum, maka dengan demikian Surat Penyerahan/Ganti Rugi Tanah tertanggal 8 Oktober 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II dan Penggugat, harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

Atas dasar pertimbangan-pertimbangan hakim dalam memutuskan jika melihat dari penjelasan-penjelasan di atas, menurut Penulis jelas bahwa Penggugat telah melakukan jual beli sesuai dengan Hukum Adat, sebab tanah yang dibeli tidak bersertipikat. Namun, disisi lain, sayangnya Penggugat tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli dengan Tergugat II. Penulis berpendapat bahwa seharusnya Majelis Hakim memahami benar bahwa hukum tidak didasari pada yang tertulis saja melainkan pada yang tidak tertulis yakni hukum adat atau kebiasaan yang diterapkan di suatu wilayah/daerah tertentu. Tidak hanya mendasarinya dengan rumusan hukum yang ada pada SEMA saja, yang dimana SEMA sendiri berkedudukan di bawah undang-undang, bukan setara atau lebih tinggi dari undang-undang.

Penulis berpendapat bahwa: "SEMA hanya mengikat ke dalam lingkungan peradilan saja. Sedangkan undang-undang adalah aturan hukum tertinggi di bawah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta mengikat terhadap seluruh warga negara Indonesia. SEMA adalah bentuk edaran pimpinan MA ke seluruh jajaran peradilan yang berisi bimbingan dalam penyelenggaraan peradilan, yang lebih bersifat administasi."

Kedudukan SEMA merujuk pada Keputusan Ketua MA Nomor: 57/KMA/SK/IV/2016 mendefinisikan SEMA sebagai: "bentuk edaran pimpinan Mahkamah Agung ke seluruh jajaran peradilan yang berisi bimbingan dalam penyelenggaraan peradilan, yang lebih bersifat administrasi dan juga memuat pemberitahuan tentang hal tertentu yang dianggap penting dan mendesak. Berdasar definisi ini, materi SEMA adalah bimbingan dalam penyelenggaraan peradilan yang bersifat administrasi peradilan (perkara) dan pemberitahuan tentang hal tertentu yang dianggap penting dan mendesak." Oleh karena hal ini, maka Penulis berpendapat bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tanjung Balai tidak hanya menilai Penggugat sebagai pembeli beritikad baik atau tidak berdasarkan SEMA semata.

Menurut Penulis, "suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan menurut hukum adatnya masyarakat yang terbatas

lingkup personal dan teritorialnya, cukup dibuatkan aktanya oleh penjual sendiri dan diketahui oleh Kepala Desa/Adat.” Hal inilah yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagaimana bukti Penggugat pada kode bukti P-1 berupa Surat Penyerahan/Ganti Rugi Tanah tertanggal 8 Oktober 2020, Surat tersebut ditandatangani oleh Pihak Pertama yaitu Tergugat II dan Pihak Kedua yaitu Penggugat serta satu orang Saksi yaitu Elfri L. Manik, dan bukti P-2 berupa Surat Pernyataan/Pengakuan bertanggal 8 Oktober 2020, Surat tersebut merupakan pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat II menguasai tanah objek sengketa berdasarkan warisan orang tua. Kemudian, hendak dibuatkan aktanya oleh Pembanding untuk diketahui Kepala Desa dan Kepala Dusun, makanya muncul surat-surat pada bukti P-8A s/d P-8D yakni Draft Surat yang dibuat oleh Pejabat Pemerintah berkaitan dengan Objek Tanah Perkara *A quo*, Surat Keterangan Kepala Desa Perbangunan Kecamatan Sei Kepayang, Kabupaten Asahan tanggal 18 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda P-8A, Surat pernyataan Penggugat tanggal 18 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda P-8B, Surat Kesaksian batas tanah tanggal 18 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda P-8C, Gambar/Sket Kasar Tanah tanggal 18 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda P-8D, padahal senyatanya berdasarkan bukti P-8A, P-8B P-8C, P-8D yang merupakan draft Surat yang dibuat oleh Pejabat Pemerintah berkaitan dengan Objek Tanah Perkara *A quo*, bukti tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi Donatus Lumban Raja selaku Kepala Dusun pada tahun 2021, bahwa Saksi Donatus Lumban Raja mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat II adalah dari Penggugat saat akan membuat surat tanah atas tanah sengketa;

Penulis berpendapat bahwa Penggugat adalah ibu rumah tangga biasa yang kesehariannya adalah membantu suami untuk bertani/berladang dan tidak terbiasa melakukan perbuatan jual beli tanah dan bertindak sebagai pembeli yang berdasarkan hukum kebiasaan jual beli tanah di Desa Perbangunan adalah masyarakat melakukan jual beli dan membuat suratnya sendiri dan bahkan tanpa surat selama terjadi kesepakatan oleh keduanya. Setelah ingin membuat surat keterangan ganti rugi lah baru akan menghadap ke Kepala Desa. Apa yang dialami oleh Penggugat ini sering terjadi pada masyarakat umumnya di Desa Perbangunan dan desa-desa lain di Indonesia yakni ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah.

Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah secara adat/kebiasaan yang dilakukan secara di bawah tangan adalah bukti perjanjian tersebut, meskipun dilakukan secara di bawah tangan, tetapi hal tersebut dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Hal tersebut dapat ditemukan dalam pasal 1866 KUH Perdata, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUH Perdata yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara di bawah tangan. Sehingga hukum telah melindungi pihak pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa, namun apabila ingin melakukan balik nama maka para pihak baik penjual maupun pembeli harus membuat surat keterangan ganti rugi ke kepala desa;

Kesimpulan

- 1) Rumusan hukum khusus mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata pada SEMA No. 4 Tahun 2016 pada angka 4 yakni menyempurnakan kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a sebagai berikut: "Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut: Melakukan jual beli atas objek tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual, Pembelian dilakukan dengan harga yang layak. Serta melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan."
- 2) Penerapan SEMA No. 4 Tahun 2016 pada perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN.Tjb yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang memeriksa dan mengadili perkara didasarkan pada pertimbangan sebagaimana ketentuan SEMA No. 4 Tahun 2016 yang pada pokoknya adalah pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), hal mana telah ternyata berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas bahwa jual beli tanah objek perkara antara Tergugat II dan Penggugat, tidak dilakukan di hadapan Kepala Desa setempat, tidak pula dihadiri oleh istri dari Pihak pertama selaku penjual serta tidak diketahui oleh tetangga batas-batas tanah yang diperjualbelikan tersebut, maka dengan memperhatikan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sebagai pembeli tanah objek perkara tidak memenuhi persyaratan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat oleh karena telah dinyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli tanah objek perkara tidak memenuhi persyaratan sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum, maka dengan demikian Surat Penyerahan/Ganti Rugi Tanah tertanggal 8 Oktober 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II dan Penggugat, harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

Haposan Sahala Raja Sinaga.

Penerapan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Dalam Sengketa Pembelian Tanah Yang Belum Terdaftar/Bersertifikat di Pengadilan Negeri Tanjung Balai

Honeste Vivere : Volume 33 Issue 2, 2023 (Page 130-141)

Ucapan Terima Kasih

Dalam penelitian ini penulis melalui pemikiran dan gagasan secara kerendahan hati memberikan rasa terimakasih kepada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang mendukung penulis dalam melakukan penelitian ini termasuk berkenan mempublikasikannya pada jurnal Honeste Vivere.

Daftar Pustaka

- Ali, A. (2012). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana.
- Cahyadi, Irwan A. (2014). *Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema) dalam Hukum Positif di Indonesia*. Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, May. 2014.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2005). *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka.
- Hanum, C. (2020). *Analisis Yuridis Kedudukan Surat Edaran Dalam Sistem Hukum Indonesia*. *Humani (Hukum Dan Masyarakat Madani)*, 10(2), 138-153.
- Irianto, S. (ed). (2009). *Hukum Yang Bergerak; Tinjauan Antropologi Hukum*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Jayadi, H., Situmeang, T., Siringoringo, P., Widyani, I. D. A., & Pandiangan, L. E. A. (2023). *Penyelesaian Sengketa Tanah Berdasarkan Hukum Positif Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*. *Jurnal ComunitÃ Servizio*, 5(1), 1050-1069.
- Kansil, C.S.T,. (1989) *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Penerbit Balai Pustaka.
- Karuna, Ade Miranti. (2022). PR Kementerian ATR Selesaikan Lebih dari 20.000 Bidang Tanah Sengketa dan Konflik. Kompas.com. Available online from : <https://money.kompas.com/read/2023/02/02/051000626/pr-kementerian-atr-selesaikan-lebih-dari-20000-bidang-tanah-sengketa-dan.>, diakses pada 10 Juni 2023.
- Larasati, F. R., & Bakri, M. (2019). *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik*. *Jurnal Konstitusi*, 15(4), 881–902.
- Lengkong, L. Y. (2017). *Penerapan Asas Mencari Kebenaran Materiil pada Perkara Perdata dalam Perspektif Hukum Pembuktian Perdata*. *to-ra*, 3(1), 479-492.
- Panjaitan, H., Panjaitan, E.M.L., & Panjaitan, P.I. (2020). *Kamus Etimologi Istilah Hukum*. Jakarta: Penerbit UKI Press.
- Putro, W. D., Zuhairi, A., Islam, K., & Pancaningrum, R. K. (2020). *Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. *Jurnal Kompilasi Hukum*, 5(2).
- Subekti. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Aditya Bakti.
- Sudarsono. (2007). *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Tehupeiory, A. (2012). *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses.