

## **Konsep Bayyinah Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Tanpa Sertifikat Bayyinah Concept In Resolving Land Disputes Without A Certificate**

Saifuddin, Muhammad Syuib, T. Surya Reza,  
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Darussalam-Banda Aceh  
[200106049@student.ar-raniry.ac.id](mailto:200106049@student.ar-raniry.ac.id) [m.syuib@.ar-raniry.ac.id](mailto:m.syuib@.ar-raniry.ac.id) [t.suryareza@.ar-raniry.ac.id](mailto:t.suryareza@.ar-raniry.ac.id)

### ***Abstract***

*This research aims to analyze the law of bayyinah concept in the settlement of land disputes without certificates in Decision Number 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth. Land documents in the form of certificates are authentic evidence used when there is a dispute over land ownership. However, in some legal cases such as in the a quo decision, land disputes and their proof in court are carried out without a certificate. For this reason, this study aims to analyze the process of proving land disputes without certificates in Decision Number 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth, and analyze the review of PP No. 18 of 2021 on proving land disputes without certificates in Decision Number 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth. This study is conducted with a conceptual approach, with the type of normative legal research (juridical normative). The results of the research show that the process of proving land disputes without certificates in the Decision a quo is carried out by submitting several pieces of evidence, consisting of evidence submitted by the plaintiffs in the form of a Sale and Purchase Deed (AJB) and witnesses, while the evidence used by the defendant is the Determination Letter for the Division of inheritance rights from the Jantho Religious Court. Proof of land rights without certificates that only involve AJB and witnesses is not stronger than the letter of determination of the inheritance portion of the court institution. Based on PP No. 18 of 2021, the proof of land disputes without certificates in the decision a quo has fulfilled the principles of civil proof. The decree of the Religious Court on the rights and inheritance share is a valid and stronger evidence than the AJB obtained from the unauthorized sale and purchase of the disputed inherited land object. In terms of the concept of bayyinah in proof according to Islamic law, Decision Number 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth on the proof of land disputes without certificates has been in accordance with civil evidentiary procedures in Islamic law, namely letter evidence included in bayyinah khathiyyah or called official letter evidence, while testimony is included in the scope of shahadah.*

**Keywords:** *Bayyinah Concept, Settlement of Land Disputes, Certificates, Decision*

### ***Abstrak***

*Penelitian ini hendak menganalisis tentang konsep hukum bayyinah dalam penyelesaian sengketa tanah tanpa sertifikat dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth. Surat tanah dalam bentuk sertifikat merupakan alat bukti yang otentik yang digunakan di saat adanya sengketa kepemilikan tanah. Namun, di dalam beberapa kasus hukum seperti pada putusan a quo, sengketa tanah dan pembuktiannya di pengadilan dilakukan tanpa disertai dengan adanya sertifikat. Untuk itu, kajian ini bertujuan untuk menganalisis proses pembuktian sengketa tanah tanpa sertifikat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth, dan menganalisis tinjauan PP Nomor 18 Tahun 2021 terhadap pembuktian sengketa tanah tanpa sertifikat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth. Kajian ini dilakukan dengan conceptual approach, dengan jenis penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Hasil penelitian bahwa proses pembuktian sengketa tanah tanpa sertifikat dalam Putusan a quo dilaksanakan dengan pengajuan beberapa alat bukti, terdiri dari alat bukti yang diajukan oleh para penggugat berupa surat Akta Jual Beli (AJB) dan para saksi, sementara itu*

*alat bukti digunakan tergugat ialah Surat Penetapan Pembagian hak waris dari Pengadilan Agama Jantho tahun 2002 Nomor 57/Pdt.G/2002/PA.Jth. Pembuktian terhadap hak atas tanah tanpa sertifikat yang hanya melibatkan AJB dan saksi tidak lebih kuat dengan surat penetapan bagian warisan dari lembaga pengadilan. Ditinjau dari PP Nomor 18 Tahun 2021 maka pembuktian sengketa tanah tanpa sertifikat dalam putusan a quo telah memenuhi asas-asas pembuktian perdata. Putusan Pengadilan Agama tahun 2002 telah menetapkan hak dan bagian waris sehingga putusan tersebut menjadi alat bukti yang sah dan lebih kuat dari pada AJB yang diperoleh dari jual beli yang tidak sah terhadap objek tanah warisan yang disengketakan. Ditinjau dari konsep bayyinah dalam pembuktian menurut hukum Islam, maka Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth terhadap pembuktian sengketa tanah tanpa sertifikat telah sesuai dengan prosedur pembuktian perdata dalam hukum Islam, yaitu alat bukti surat termasuk dalam bayyinah khathiyah atau disebut bukti surat resmi, sementara kesaksian termasuk ke dalam cakupan syahadah.*

**Kata Kunci:** *Konsep Bayyinah, Penyelesaian Sengketa Tanah, Sertifikat Putusan.*

## **A. PENDAHULUAN**

Sengketa terhadap suatu objek tanah merupakan salah satu masalah hukum yang cukup sering ditemukan di tengah-tengah masyarakat. Sengketa atas tanah ini terjadi karena tanah sebagai objek kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melaksanakan aktivitas di atas tanah, sehingga dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Karena itu, perselisihan terhadap klaim kepemilikan hak atas tanah sangat mungkin terjadi apalagi antara para pihak yang bersengketa punya dasar dan alasan yang kuat di dalam membuktikan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sebagai haknya.

Menurut Pasal 1 angka 4, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya ditulis PP No. 18 Tahun 2021) menyebutkan bahwa, hak atas tanah merupakan hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.<sup>1</sup>

Bukti adanya hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam PP No. 18 Tahun 2021 di atas hanya berlaku apabila tanah tersebut sudah didaftarkan secara hukum sehingga mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah meliputi pembukuan, dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, di dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-

---

<sup>1</sup> Suyanto, *Hukum Pengadaan Dan Pendaftaran Tanah Kajian Yuridis Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Sampai Undang-Undang No. 11 Tahun 2020* (Gresik: Unigres Press, 2023), hlm. 187.

satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya, serta hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>2</sup> Di sini pendaftaran tanah sangat penting dilakukan untuk mendapatkan surat dan tanda bukti haknya bagi bidang tanah serta mendapatkan hak milik. Salah satu dari jenis dan bentuk tanda bukti tersebut adalah sertifikat.<sup>3</sup>

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>4</sup> Dengan begitu, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan otentik. Kekuatan sertifikat ini ialah jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak adanya pihak lawan yang membuktikan sebaliknya dengan sertifikat. Maksud pembuktian sempurna merupakan kekuatan yang memberi kepastian yang cukup kepada hakim, kecuali kalau ada pembuktian perlawanan atau *tegenbewijs*, sehingga majelis hakim akan memutus sesuai alat bukti lainnya yang mendukung.<sup>5</sup> Untuk itu, dalam hukum pembuktian, sertifikat ini bagian dari alat bukti surat yang memiliki sifat kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dalam konsep hukum Islam, pembuktian disebut dengan *bayyinah*, dan alat bukti surat resmi, termasuk sertifikat adalah termasuk ke dalam cakupan alat bukti *bayyinah*. Hal ini telah dijelaskan oleh Sayyid Sabiq, bahwa bentuk-bentuk alat bukti yang diakui dalam konsep pembuktian (*bayyinah*) dalam Islam ialah pengakuan (*iqrar*), kesaksian (*syahadah*), sumpah (*yamin*), dan bukti surat resmi (*bayyinah khathiyyah*).<sup>6</sup>

Urgensi dari keberadaan sertifikat tanah sangatlah krusial, mengingat surat sertifikat merupakan hal yang paling utama dalam pembuktian kepemilikan dalam hal ini adalah tanah. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas satu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, bentuk haknya, beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya. Oleh karena itu, sengketa terhadap posisi dan kedudukan kepemilikan tanah dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat.

---

<sup>2</sup> Idham, *Postulat Dan Konstruksi Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Alumni, 2019), hlm. 6.

<sup>3</sup> Iwan Permadi et al., *Hukum Agraria Kontemporer: Relasinya Dengan Pembangunan Ekonomi Di Indonesia* (Malang: Pustaka Peradaban, 2023), hlm. 27.

<sup>4</sup> Liana Endah Susanti, *Hukum Agraria* (Kota Batu Jawa Timur: Beta Aksara, 2024), hlm. 98.

<sup>5</sup> Achmad Ali and Wiwie Heryani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 81.

<sup>6</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, (Terj: Abu Aulia dan Abu Syaqqina), Jilid 5, (Jakarta: Republika, 2018), hlm. 319.

Regulasi hukum pendaftaran tanah dan juga pembuatan sertifikat tanah telah rinci diatur dalam PP. No. 18 Tahun 2021 dan peraturan perundang-undangan yang terkait lainnya, namun begitu masih ditemukan beberapa masyarakat yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan suatu tanah. Dewasa ini banyak orang yang secara ilegal melawan hukum berupaya untuk memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan mempunyai sertifikat palsu. Data yang ada di sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Dalam kasus yang lain, ditemukan juga sengketa tanah di antara dua pihak, masing-masing mengklaim kepemilikan atas tanah tanpa adanya sertifikat. Hal ini dapat dipahami dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth.

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth, merupakan putusan tingkat pertama dan telah memiliki kekuatan hukum tetap atau *inkracht*, yang terkait sengketa tanah yang dibuktikan di Pengadilan Negeri Jantho. Di dalam putusan ini, hak atas tanah digugat oleh tiga penggugat (I, II, dan III) terhadap tiga tergugat (I, II, dan III). Tanah yang menjadi objek sengketa dalam putusan *a quo* adalah tanah warisan yang sudah dibagi dan sudah mendapatkan penetapan pembagian dari Pengadilan. Kronologis kasus sengketa tanah di dalam putusan tersebut diawali dari salah satu ahli waris menjual tanah milik ahli waris lainnya. Dalam hal ini, tergugat I, II dan III merupakan ahli waris yang telah mendapatkan bagian waris dari harta orang tuanya melalui putusan pengadilan. Namun, tergugat I telah menjual objek tanah waris tersebut kepada penggugat I, II, dan III dan telah mendapatkan surat Akta Jual Beli (AJB). Akan tetapi, tergugat II dan III mengakui bahwa tanah tersebut adalah hak mereka. Sehingga penggugat menggugat tergugat II dan III, termasuk tergugat I yang sudah menjual kepada penggugat.

Di dalam proses pembuktian, alat bukti yang digunakan oleh penggugat adalah adanya akta jual beli yang bukan dalam bentuk sertifikat hak milik, sementara itu alat bukti bagi pihak tergugat adalah adanya surat pembagian hak waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama/Mahkamah Syar'iyah Jantho. Hanya saja, dalam putusan akhir, hakim Pengadilan Negeri Jantho menolak seluruh gugatan penggugat meskipun di dalam proses hukum pembuktiannya diajukan tiga akta jual beli (AJB) terhadap tiga objek tanah yang menjadi objek sengketa.

Mengacu pada permasalahan tersebut maka menarik untuk diteliti lebih jauh mengenai proses pembuktian di dalam penyelesaian sengketa tanah tanpa sertifikat, berikut dengan pertimbangan-pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim PN Jantho dalam menetapkan putusan tersebut. Berdasarkan permasalahan di atas, maka kajian penelitian ini dibatasi kepada dua aspek. Pertama proses pembuktian sengketa tanah tanpa sertifikat serta pertimbangan

hakim memutus perkara No. 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth. Kedua tinjauan PP No. 18 Tahun 2021 terhadap putusan tersebut dan tinjauannya terhadap konsep *bayyinah*.

## B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini adalah kualitatif, dengan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan penelitian hukum dengan beranjak pada doktrin dan putusan hukum yang sesuai dengan isu-isu hukum (*legal issue*) yang diteliti. Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum normatif (yuridis-normatif). Data penelitian ini diperoleh dari bahan pustaka dan sepenuhnya diperoleh dari norma hukum yang bersifat doktrinal serta putusan hukum. Bahan hukum dalam kajian penelitian ini dibagi dalam tiga kategori, yaitu:

1. Bahan hukum primer yang berasal dari Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth dan PP No. 18 Tahun 2021.
2. Bahan sekunder diperoleh dari buku-buku hukum.
3. Bahan hukum tersier diperoleh dari kamus hukum, artikel, jurnal, dan ensiklopedi hukum.

## C. PEMBAHASAN

### 1. Konsep Bayyinah Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah “Dengan” dan “Tanpa” Sertifikat

Dalam hukum Islam, pembuktian disebut juga beberapa istilah, ada yang menyebut *al-isbat*, yang artinya membuktikan atau menetapkan adanya suatu peristiwa. Istilah lain yang pembuktian ialah kata *al-bayyinah*, yang maknanya menjelaskan atau membuktikan, perbedaan tersebut adalah hanya karena perbedaan ruang lingkup arti kata itu sendiri, di mana di satu pihak berarti umum dan di pihak lain bersifat khusus, yang pada dasarnya mempunyai tujuan yang sama. Kata *bayyinah* diartikan secara etimologis keterangan, yaitu segala sesuatu yang dapat digunakan untuk menjelaskan yang hak (kebenaran), sedangkan dalam istilah teknis, berarti alat-alat bukti dalam sidang pengadilan.<sup>7</sup>

Istilah *bayyinah* secara *lughawi* (etimologi/bahasa) artinya bukti, kebenaran, sesuatu yang menjelaskan, keterangan, sesuatu yang dapat menjelaskan hak (benar), atau alat-alat bukti dalam sidang pengadilan.<sup>8</sup> Kata *bayyinah* juga sama maknanya dengan *hujjah* atau bukti.<sup>9</sup> Menurut Ibn Qayyim Al-Jauziyyah, istilah *bayyinah* ini memiliki makna yang sama atau identik

---

<sup>7</sup> Hermin, *Regulasi Penandatanganan Secara Elektronik Terhadap Akta* (Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2024), hlm. 88.

<sup>8</sup> Siska Lis Sulistiani, *Peradilan Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 112.

<sup>9</sup> Mardani, *Hukum Acara Jinayat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2022), hlm. 151.

dengan istilah-istilah seperti *dilalah*, *hujjah*, *burhan*, *ayat*, *tabshirah*, *alamat*, dan *amarah*, yang ke semua kata ini memiliki kemiripan arti.<sup>10</sup> Maksudnya bahwa ke semua istilah tersebut digunakan untuk menunjukkan makna pembuktian atau alat bukti di dalam hukum Islam.

Menurut definisi istilah, terdapat beberapa pengertian yang dikemukakan oleh para ulama, di antaranya dikemukakan oleh Ibn Qayyim, bahwa yang dimaksud dengan istilah *bayyinah* adalah nama bagi setiap apa yang dapat membedakan antara yang benar dengan yang salah, sehingga maknanya tidak hanya dikhususkan pada kesaksian (*syahadah*), baik satu orang saksi, dua orang atau empat orang saksi.<sup>11</sup> Dalam kesempatan yang lain, Ibnu Qayyim juga menjelaskan bahwa *bayyinah* merupakan nama bagi setiap hal yang mampu menjelaskan dan menampakkan kebenaran. Jadi, *bayyinah* mencakup makna umum yang digunakan untuk makna pembuktian suatu kebenaran, termasuk di dalamnya adalah saksi. *Bayyinah* di sini berarti *hujjah* (argumentasi), dalil, dan *burhan* (bukti).<sup>12</sup> Sementara itu, di dalam pengertian yang dikemukakan oleh sejumlah fuqaha, hanya mengkhususkan makna *bayyinah* ini pada arti yang sempit, yaitu *syahadah*, atau kesaksian.<sup>13</sup>

Terdapat beberapa bentuk atau jenis-jenis alat bukti yang tercakup dalam *bayyinah*, dan antara satu ahli dengan ahli yang lainnya berbeda dalam memberikan klasifikasinya. Menurut Samir Aliyah, jenis atau bentuk-bentuk alat bukti atau *bayyinah* ada 8 (delapan) jenis, yaitu:<sup>14</sup>

- a. Pengakuan
- b. Saksi
- c. Sumpah
- d. Penolakan sumpah
- e. Qarīnah
- f. Qasamah
- g. Qiyafah
- h. Qur'ah

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, alat bukti atau *bayyinah* dalam hukum Islam terdiri dari:<sup>15</sup>

- a. Pengakuan (*iqrar*)

---

<sup>10</sup> Ibnu Qayyim Al-Jauziyyah, *Buku Pintar Memutuskan Perkara*, (Terj: Muhammad Muchson Anasy), (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2014), hlm. 25.

<sup>11</sup> Ibnu Qayyim Al-Jauziyyah, *Keajaiban Firasat*, (Terj: Ba'adillah), (Jakarta: Zaytuna, 2011), hlm. 22.

<sup>12</sup> Ibnu Qayyim Al-Jauziyyah, *Buku Pintar Memutuskan Perkara...*, hlm. 24; Keterangan serupa juga telah dikemukakan Ibnu Qayyim dalam bukunya yang lain. Lihat, Ibnu Qayyim Al-Jauziyyah, *Keajaiban Firasat...*, hlm. 22, 47, 253, dan 315.

<sup>13</sup> Siska Lis Sulistiani, *Peradilan Islam...*, hlm. 112-113.

<sup>14</sup> Samir Aliyah, *Sistem Pemerintahan, Peradilan, dan Adat dalam Islam*, (Terj: Asmuni), (Jakarta: Khalifa, 2004), hlm. 36.

<sup>15</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, (Terj: Abu Aulia dan Abu Syaqqina), Jilid 5, (Jakarta: Republika, 2018), hlm. 319.

- b. Saksi (*syahadah*)
- c. Sumpah (*yamin*)
- d. Surat resmi (*bayyinah khathiyyah*)

Pembuktian dalam konteks hukum konvensional atau hukum positif di Indonesia maupun hukum Barat, sebenarnya tidak jauh berbeda dengan konsep pembuktian dalam Islam. Pembuktian, atau disebut *evidence*, artinya memberi keterangan dengan dalil yang meyakinkan.<sup>16</sup> Pembuktian mempunyai arti luas dan terbatas. Dalam arti luas, pembuktian berarti memperkuat kesimpulan hakim dengan syarat- syarat bukti yang sah, sedangkan di dalam arti terbatas pembuktian itu hanya diperlukan apabila yang dikemukakan oleh penggugat itu dibantah oleh tergugat.<sup>17</sup> Hakim memeriksa perkara haruslah berdasarkan pembuktian, dengan tujuan untuk meyakinkan hakim mengenai kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan atau untuk memperkuat kesimpulan hakim dengan syarat-syarat bukti yang sah. Dengan demikian, pembuktian adalah segala sesuatu termasuk di dalamnya alat bukti yang dapat menampakkan kebenaran di depan sidang peradilan di dalam sebuah perkara. Pembuktian merupakan sesuatu yang sangat penting, sebab pembuktian merupakan atau menentukan jalannya suatu perkara dalam sidang.<sup>18</sup>

Teori pembuktian dalam bahasa Inggris disebut dengan *evidence theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *bewijstheorie* merupakan salah satu teori yang sering digunakan, baik oleh hakim, pengacara, jaksa maupun oleh para pencari keadilan.<sup>19</sup> Dalam teori pembuktian, yang perlu dibuktikan dalam pengadilan adalah apa yang dikemukakan oleh penggugat dan hal itu bisa dibantah oleh tergugat. Apa yang tidak dibantah, tidak perlu dibuktikan. Sesuatu yang harus dibuktikan adalah sesuatu yang belum jelas. Apabila bisa membuktikan bahwa ia sebagai pemiliknya, maka barulah dia berhak memiliki barang itu dan yang harus membuktikan adalah seseorang yang menuntut sesuatu hal atau mengingkari sesuatu hal atau peristiwa kejadian.

Menurut M. Yahya Harahap, hakim dalam memutuskan sebuah perkara harus didukung dengan alat bukti yang memiliki satu nilai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) sempurna, mengikat dan menentukan. Alat bukti yang memiliki nilai pembuktian ini ada tiga kriteria:<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup> Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Dan Mahkamah Syar'iyah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm. 106.

<sup>17</sup> Sulaikin Lubis, Wismar 'Ain Marzuki, and Gemala Dewi, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Di Indonesia*, Cet. 4, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), hlm. 129.

<sup>18</sup> Mardani, *Hukum Acara...*, hlm. 106.

<sup>19</sup> Mardani, *Teori Hukum Dari Teori Hukum Klasik Hingga Teori Hukum Kontemporer*, Cet. 1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2024), hlm. 213.

<sup>20</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Ed. Kedua (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 260.

- a. Yang cukup sempurna atau *volledig bewijskracht*.
- b. Yang bernilai kekuatan mengikat atau *bindende bewijskracht*.
- c. Yang bernilai kekuatan pembuktian yang menentukan atau yang disebut *beslissende bewijskracht*.

Ketiga kriteria ini haruslah terpenuhi secara kumulatif, yaitu sekiranya pada suatu proses pemeriksaan perkara perdata benar-benar didukung oleh alat-alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, mengikat dan menentukan maka hakim diperkenankan menjatuhkan putusan eksekusi.<sup>21</sup> Dalam hal ini, pembuktian atas hak harus pula didukung dengan bukti surat, salah satunya adalah sertifikat.

Dalam konteks pembuktian kepemilikan tanah di sidang pengadilan, maka penggugat dibebankan kewajiban untuk membuktikan terhadap klaim gugatannya. Dalil-dalil ini yang nantinya menjadi patokan bagi hakim di dalam menyelesaikan sengketa di antara kedua belah pihak. Pelaksanaan kontrak muamalah memerlukan akta tertulis sebagai bukti bahwa kontrak tersebut telah benar-benar dilakukan. Akta adalah alat bukti tertulis yang diberi tanda tangan serta memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu perikatan, atau menjadi dasar dari suatu hak dengan ketentuan bahwa sejak semula sengaja dibuat dalam rangka pembuktian.<sup>22</sup> Akta secara legal hukum memiliki dua bentuk, yaitu akta autentik dan akta bawah tangan. Akta autentik yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu dan akta di bawah tangan yaitu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian para pihak tanpa bantuan dari pejabat yang berwenang. Kedua jenis akta tertulis ini sama-sama dapat dijadikan sebagai alat bukti tertulis.<sup>23</sup> Jadi, alat bukti surat adalah bagian dari bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Menurut Achmad Ali, akta ataupun surat adalah alat bukti tertulis, diberikan tanda tangan serta memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari perikatan, ataupun menjadi dasar dari satu hak dengan ketentuan bahwa sejak semula akta itu sengaja dibuat untuk alat pembuktian.<sup>24</sup> Maksud pembuktian sempurna adalah bila sekiranya di dalam suatu kasus hukum diselesaikan melalui proses litigasi (proses peradilan), maka hakim dapat memutus dan menjatuhkan putusan eksekusi apabila telah ada bukti yang kuat dalam bentuk surat. Dengan pengertian yang lain, bahwa kekuatan pembuktian sempurna ialah kekuatan pembuktian yang bisa memberikan kepastian yang cukup kepada hakim kecuali adanya proses pembuktian lain

---

<sup>21</sup> *Ibid.* hlm. 260.

<sup>22</sup> Laurensius. S Arliman, *Notaris Dan Penegakan Hukum Oleh Hakim* (Yogyakarta: Deepublish, 2015), hlm. 65.

<sup>23</sup> Ali dan Heryani, *Asas-Asas Hukum...*, hlm. 91.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 91.

sebagai perlawanan dari para pihak (*tegenbewijs*).<sup>25</sup> Dengan demikian, kekuatan pembuktian sempurna di sini menunjukkan bahwa alat bukti yang digunakan tersebut secara hukum sudah dapat diterima tanpa memerlukan alat bukti lain.

Perspektif hukum perdata mengenai pembuktian kepemilikan tanah secara umum dapat dilakukan dengan dan tanpa sertifikat. Pengakuan kepemilikan tanah yang dikonkretkan dengan sertifikat sejak lama terjadi di zaman kekhalifahan Turki Usmani, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1737 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam. Demikian juga di negara lainnya seperti Inggris sertifikat merupakan pengakuan hak atas tanah seseorang. Di Indonesia, sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>26</sup>

Mengingat keberadaan sertifikat hak atas tanah sangat penting maka adanya pendaftaran tanah bisa memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah atas tanah tersebut dengan diterbitkannya tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat. Dengan adanya sertifikat maka dapat dilihat siapa pemilik tanah tersebut secara sah. Selain itu, sertifikat juga menunjukkan letak tanah dan batas-batas dari tanah itu sehingga hal ini meminimalisir terjadinya sengketa tanah.<sup>27</sup> Hal ini pada dasarnya berlaku di dalam proses pembuktian di pengadilan. Namun sekiranya ada bukti lain yang bisa menganulirnya, misalnya ada alat bukti lain dari orang yang menggunakan di mana kedudukannya justru lebih kuat maka hal tersebut justru memungkinkan untuk bisa membalikkan kepemilikan itu.

Pembuktian kepemilikan atas tanah bisa dilakukan dengan adanya sertifikat dan bisa juga tanpa sertifikat. Misalnya, terdapat dua orang yang saling bersengketa atas suatu kepemilikan objek tanah, tetapi keduanya tidak memiliki sertifikat, maka pembuktiannya dapat dilakukan dengan bukti surat lain misalnya dengan Akta Jual Beli atau AJB. Mengenai hal ini sering kali terjadi sengketa kepemilikan tanah yang kerap terjadi tidak adanya sertifikat tanah. Ini sebagai poin penting terhadap bukti kepemilikan tanah dari sebuah sertifikat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat menyangkut data fisik serta data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis itu selaras dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Asman et al., *Hukum Acara Perdata Dan Praktik Peradilan Perdata* (Pandang: Global Eksekutif Teknologi, 2022), hlm. 79.

<sup>26</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 1-2.

<sup>27</sup> Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Cet. 1, (Yogyakarta: Medpres Digital, 2015), hlm. 141.

<sup>28</sup> Muklis Al 'Anam and Sabrena Sukma, *99 Tanya Jawab Hukum* (Banjar: Ruang Karya Bersama, 2022), hlm. 165-166.

Sekiranya suatu daerah yang sulit untuk menerbitkan sertifikat karena faktor status tanah atau tidak memiliki sertifikat, maka dapat melakukan dan menghadap ke PPAT Pembuat Akta Tanah untuk membuat AJB (Akta Jual Beli) sebagai alat bukti bahwa seseorang sudah memiliki sebidang tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kekuatan AJB ini harus didukung dengan dokumen-dokumen tanah lainnya sehingga menjadi kuat sebagai alat bukti.<sup>29</sup> Jadi, dapat dipahami bahwa pembuktian kepemilikan tanah di dalam suatu sengketa dapat dilakukan dengan dan tanpa sertifikat. Jika sertifikat ini tidak ada, maka pembuktian dapat dilakukan dengan adanya AJB dan dukung pula dengan alat bukti lain seperti saksi dan lainnya.

## **2. Proses Pembuktian Sengketa Tanah Tanpa Sertifikat dan Pertimbangan Hakim dalam Putusan No. 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth**

Proses pembuktian dalam Putusan No. 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth adalah proses pembuktian sengketa tanah tanpa sertifikat. Dalam putusan ini, terdapat tiga orang penggugat (Penggugat I, II, dan Penggugat III), yang menggugat tiga orang tergugat (Tergugat I, II, dan Tergugat III). Dalam posita putusan *a quo* diuraikan bahwa hal yang digunakan oleh para penggugat ialah tiga bidang tanah. Pokok perkara inti dalam putusan tersebut dapat dijelaskan dalam kronologis perkara sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat I adalah pemilik sah atas objek tanah sesuai yang tertera pada Akte Jual Beli (AJB) No. 312/2017 yang terdaftar an. Pembeli Ny. Herawati, dengan Luat Tanah 1.600 M<sup>2</sup>, yang terletak di Gampong Paya Ue, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar. Kemudian terhadap Objek tanah sesuai yang tertera pada Akte Jual Beli (AJB) Nomor 311/2017 yang terdaftar an. Pembeli Ny. Herawati, dengan Luas Tanah 1400 M<sup>2</sup>, yang terletak di Gampong Paya Ue, Kec. Blang Bintang, Kab. Aceh Besar.
- b. Penggugat II adalah pemilik sah terhadap objek tanah sesuai tertera di Akte Jual Beli (AJB) No. 68/2017 yang terdaftar an. Pembeli Tn. Husaeni dengan luas tanah 700 M<sup>2</sup>, yang terletak di Gampong Paya Ue, Kec. Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar.
- c. Penggugat III adalah pemilik sah terhadap objek tanah sesuai yang tertera pada Akte Jual Beli (AJB) No. 134/2019 yang terdaftar an. Pembeli Ny. Helizar, dengan luas tanah 1.500 M<sup>2</sup>, yang terletak pada Gampong Lamme, Kec. Blang Bintang, Kab. Aceh Besar. Kemudian objek tanah sesuai yang tertera pada Akte Jual Beli (AJB) No. 135/2019 yang

---

<sup>29</sup> *Ibid. hlm. 165-166.*

terdaftar an. Pembeli Ny. Helizar, dengan luas tanah 700 M<sup>2</sup>, yang terletak di Gampong Lamme, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar.

Terhadap gugatan ketiga objek tanah tersebut, Penggugat I, II dan III telah mengajukan gugatannya pada para tergugat. Dasar dan alat bukti yang dimiliki oleh penggugat adalah AJB atau Akta Jual Beli. Adapun asal muasal terjadinya sengketa adalah sebagai berikut:

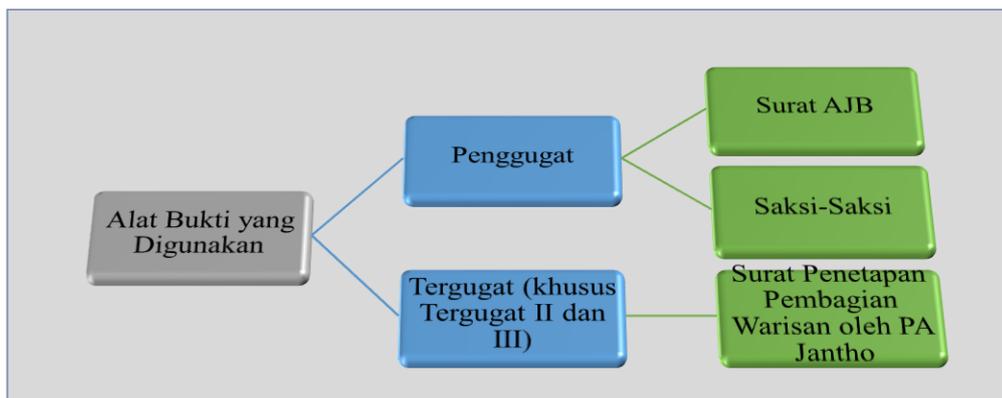
- a. Tergugat I menjual tiga objek bidang tanah kepada tiga penggugat yaitu Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III.
- b. Objek tanah yang dijual Tergugat I itu ternyata objek harta waris dari orang tua Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, di mana ketiga objek tersebut telah dibagi dan menjadi milik Tergugat II dan III dengan adanya ketetapan Pengadilan Agama Jantho (sekarang adalah Mahkamah Syar'iyah Jantho), melalui Putusan Nomor 57/Pdt.G/2002/PA.Jth.
- c. Namun demikian, pada Tahun 2017, Tergugat I justru menguasai harta warisan Tergugat II dan III, serta menjualnya secara melawan hukum kepada Penggugat I, II, dan III dan melahirkan Akta Jual Beli (AJB).
- d. Pada tahun 2018, Tergugat I menggugat Tergugat II dan III di Pengadilan Negeri Jantho, dan hakim menolak gugatannya, dan tergugat I mengajukan Banding di Pengadilan Tinggi Negeri Banda Aceh, dan hakim menolak gugatannya, dan juga mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung, namun gugatan tergugat I atas tergugat II dan III juga ditolak.
- e. Tergugat II dan Tergugat III kemudian mengelola dan juga menguasai objek tanah sengketa tersebut.
- f. Atas dasar itu, Penggugat I, II, dan III merasa dirugikan dan menggugat tergugat I, II, dan II karena merasa ia dirugikan dari tindakan tergugat I yang menjual tanah warisan justru yang bukan haknya.

Berdasarkan permasalahan tersebut, para penggugat memohon agar majelis hakim mengabulkan gugatannya berupa:

- a. Menetapkan tiga objek tanah tersebut tidak lagi diganggu oleh Tergugat I, pihak Tergugat II dan Tergugat III dan secara hukum sah menjadi milik para penggugat atas landasan proses jual beli.
- b. Menetapkan dan menghukum para tergugat dengan mengembalikan objek perkara tersebut.
- c. Menghukum ketiga tergugat untuk mengganti rugi secara materil dan juga immateril.

Terhadap gugatan para penggugat tersebut di atas, maka majelis hakim Pengadilan Negeri Jantho pada intinya menolak gugatan penggugat seluruhnya. Dalam proses hukum pembuktiannya, maka ditemukan beberapa alat bukti yang digunakan oleh masing-masing penggugat dan tergugat yang mana keseluruhan alat bukti yang digunakan tersebut bukan dalam bentuk sertifikat tanah, akan tetapi dalam bentuk alat bukti lain selain sertifikat. Bagi penggugat, yang diajukan adalah surat AJB dan para saksi, sementara bagi tergugat, yang diajukan adalah surat penetapan ahli waris yang ditetapkan oleh pengadilan Agama Jantho. Hal ini sebagaimana dapat dimuat dalam gambar berikut ini:

**Gambar 1.**  
Alat Bukti dalam Pembuktian Sengketa Tanah tanpa Sertifikat  
dalam Putusan No. 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth



Berdasarkan gambar 1 di atas, dapat diketahui bahwa objek tanah yang telah menjadi objek sengketa belum dibuatkan sertifikat hak milik. Kepemilikan objek sengketa tanah hanya dalam bentuk AJB di pihak penggugat dan Surat Penetapan Fara'idh dari PA Jantho di Pihak Tergugat II, dan III. Dengan demikian, alat bukti yang digunakan oleh Penggugat ada dua, yaitu Akte Jual Beli (AJB) dan para saksi. Sementara alat bukti yang digunakan tergugat, khususnya Tergugat II dan Tergugat III adalah surat ketetapan dari Pengadilan Agama Jantho yang menetapkan bagian warisan masing-masing.

Terkait dengan alat bukti yang dimiliki oleh Penggugat, baik AJB maupun keterangan saksi tidaklah dapat mengalihkan hak bagian waris para Tergugat II dan III sebab sudah ada penetapannya di Pengadilan Agama Jantho sebelumnya. Selain itu, bukti saksi yang diajukan oleh para penggugat tidak mampu memberikan suatu keterangan yang jelas terhadap asal usul tanah. Para saksi hanya mengetahui bahwa ada objek tanah yang dijual oleh tergugat I kepada Penggugat I, II, dan III, dan telah mendapatkan AJB, sementara asal usul tanahnya tidak mereka ketahui.

Di dalam proses pembuktian ini hakim mempertimbangkan bahwa tindakan Tergugat I yang menjual harta waris yang sudah dibagi berdasarkan putusan hakim Pengadilan Agama Jantho terhadapnya dan Terdakwa II serta III adalah perbuatan melawan hukum. Sementara tindakan para penggugat (I, II, III) yang menggugat objek tanah tersebut tidak dapat dilakukan terhadap penguasaan objek tanah, tetapi hanya dapat menggugat ganti rugi saja. Menurut hakim bahwa bukti surat AJB dan juga saksi yang diajukan para Penggugat di persidangan diketahui bahwa benar para penggugat adalah pembeli dari objek tanah tersebut. Akan tetapi, berdasarkan Sema Nomor 7 tahun 2012 bahwa perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual ialah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah) dalam Sema tersebut disebutkan bahwa pembeli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Secara konseptual dan kajian teori pertimbangan hukum hakim atau dikenal dengan *legal consideration*, pada dasarnya berbasis pada bagaimana majelis hakim mengonstruksikan jalan pikirannya dalam memutus suatu perkara.<sup>30</sup> Pertimbangan hukum hakim selalu mengikuti pola dan instrumental yang umumnya sama, yaitu mengacu pada dalil-dalil hukum yang diajukan para pihak. Pertimbangan majelis hakim ialah bagian inti dan penting dalam sebuah putusan, ataupun satu aspek yang menjadi dasar yang kuat sehingga menjadi inti dari suatu putusan.<sup>31</sup> Artinya, bunyi putusan (petitum) hakim di bagian akhir putusan tidak lekang dari pertimbangan-pertimbangan yang sudah dijelaskan pada bagian awal putusan.

Secara teoritis, pertimbangan hukum hakim idealnya haruslah memenuhi syarat dan ketentuan di bawah ini:<sup>32</sup>

- a. Suatu konstruksi hukum yang dibangun dalam putusan hakim, terutama dalam bagian pertimbangan harus berisi pokok-pokok permasalahan yang memunculkan dalil-dalil yang tidak dapat disangkal.
- b. Pertimbangan hakim harus memuat analisis secara yuridis setiap yang diajukan, terutama semua fakta-fakta yang muncul di saat persidangan berlangsung.
- c. Putusan hakim harus memuat pertimbangan secara yuridis atau disebut *ratio decidendi* yang bertitik tolak kepada pendapat para ahli atau *doctrinal*, selanjutnya alat bukti dan hasil keputusan hakim terdahulu yang umumnya disebut yurisprudensi. Muatan isi dari

---

<sup>30</sup> Jonaedi Effendi, *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Berbasis Nilai-Nilai Hukum Dan Rasa Keadilan Yang Hidup Dalam Masyarakat* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), hlm. 109.

<sup>31</sup> *Ibid.* hlm. 109.

<sup>32</sup> Abdul Manan, *Mahkamah Syar'iyah Aceh Dalam Politik Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), hlm. 54.

pertimbangan hakim harus tersusun secara sistematis dan logis, saling berhubungan dan saling mengisi.

- d. Semua gugatan atau tuntutan para pihak harus dipertimbangkan dan diadili di dalam putusan dan harus dipertimbangkan secara yuridis dan logis, hal ini berlaku sekiranya gugatan tersebut memiliki relevansi atas masalah yang diajukan.

Secara teoretis, konstruksi muatan pertimbangan hukum hakim juga secara ideal haruslah memuat materi yuridis yang tepat dan relevan. Pertimbangan yang dikemukakan harus dipandang tepat dalam penerapan ketentuan hukum, sehingga secara jelas, tegas, dan pasti memiliki relevansi dengan unsur gugatan para pihak. Konstruksi hukum pertimbangan pada satu putusan hakim harus tidak bertentangan dengan asas-asas dan prinsip nilai hukum yang ada. Misalnya, menerapkan hukum yang khusus seperti yang berlaku di dalam asas legalitas dan *bayyinah*, asas *lex specialis de rogat lex legi generalis*, asas-asas peraturan tidak berlaku surut, serta asas-asas hukum lainnya yang ada hubungannya dengan masalah dan terkait bidang hukum yang diselesaikan. Hakim di dalam putusannya juga menerangkan pertimbangan hukum dan tepat memilih-memilah pasal yang dijadikan sebagai landasan hukumnya.<sup>33</sup> Semua asas, prinsip hukum, seperti telah disebutkan harus menjadi dasar dalam mempertimbangkan suatu perkara hukum.

Penjelasan di atas merupakan batas-batas dan syarat yang harus ada dalam bagian putusan, terutama konstruksi hukum dalam pertimbangan hakim pengadilan. Menurut Effendi, suatu pertimbangan hukum sekiranya sudah ada memuat bagian-bagian inti dalam putusan dianggap sudah cukup. Untuk itu, di bagian pertimbangan hukum hakim itu dipandang sudah cukup minimal harus memenuhi tiga hal.<sup>34</sup>

- a. Pertimbangan hakim harus didasarkan pada hukum dan aturan perundang-undangan yang berlaku. Majelis hakim dalam waktu mengambil keputusan terkait masalah hukum telah dipandang cukup dari aspek penggunaan norma hukum apabila telah memenuhi dan memuat hukum formil dan materil baik tertulis maupun sifatnya tidak tertulis. Hal ini telah ditegaskan secara terang di dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Oleh karena itu, pertimbangan hukum hakim terikat dengan dan dibatasi oleh hukum. Sekiranya putusan hakim ditetapkan

---

<sup>33</sup> Edi Setiadi and Kristian, *Sistem Peradilan Pidana Terpadu Dan Sistem Penegakan Hukum Di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 123-124.

<sup>34</sup> Effendi, *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan...*, hlm. 109-111.

tanpa mempertimbangkan menurut hukum maka putusan tersebut dianggap batal demi hukum.

- b. Pertimbangan hukum hakim didasarkan pada manifestasi, realisasi, mewujudkan keadilan. Prinsip keadilan haruslah benar-benar mampu untuk digali oleh hakim, sebab tujuan hukum ialah untuk memberikan rasa adil di tengah-tengah masyarakat. Mempertimbangkan hukum terkait satu perkara di badan peradilan tidak sekedar merujuk pada legal formal undang-undang, akan tetapi lebih jauh dari itu haruslah pula mempertimbangkan aspek lain yang punya relevansinya dengan masalah yang sedang diselesaikan. Untuk itu, pertimbangan hakim dapat memuat alasan-alasan lainnya seperti alasan yuridis, filosofis, sosiologis, religius, dan psikologis. Semua pertimbangan itu semata-mata untuk memunculkan nilai dan juga rasa keadilan di tengah-tengah masyarakat, terutama para pihak yang bersengketa.
- c. Pertimbangan hakim juga diupayakan mewujudkan kemaslahatan. Di dalam hal ini, pertimbangan hukum hakim dalam menetapkan putusan harus bisa menimbang dan merasakan aspek mudarat dan manfaat, sehingga putusan itu mampu menghadirkan kemaslahatan bukan hanya pada satu pihak, tetapi berlaku kepada pihak lain.

Berdasarkan batasan-batasan pengambilan keputusan dalam pertimbangan hakim di atas, maka semua hakim haruslah terikat dengan dan dibatasi oleh kaidah-kaidah di atas. Begitu juga dalam putusan hakim terhadap penyelesaian sengketa tanah tanpa sertifikat sebagaimana dimuat dalam Putusan No 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth. Terhadap proses pembuktian di atas, maka dapat diketahui bahwa pembuktiannya dilakukan tanpa sertifikat tanah. Meskipun begitu, kekuatan hak milik terhadap satu objek sengketa tanpa sertifikat dapat dilakukan dengan beberapa hal. Dalam hal ini, bukti keputusan pembagian warisan yang sudah ditetapkan oleh Pengadilan adalah bukti yang sangat kuat dibandingkan dengan AJB, sebab AJB diperoleh dari suatu tindakan jual beli yang melawan hukum, karena objek jual beli tersebut masuk pada objek sengketa. Tindakan Penggugat dalam putusan *a quo* pada dasarnya tidaklah salah, akan tetapi yang semestinya digugat bukanlah kepemilikan tanah, akan tetapi adalah ganti rugi terhadap jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I. Hal ini terdapat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema) sebagaimana dimuat oleh hakim di dalam pertimbangan hukumnya.

### **3. Pembuktian Sengketa Tanah tanpa Sertifikat dalam Putusan 11/Pdt.G/2020/Pn. Jth Menurut PP Nomor 18 Tahun 2021**

Sebagaimana telah disinggung di awal penelitian ini, PP No. 18 Tahun 2021 mengatur mengenai beberapa aspek, di antaranya adalah hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah

susun dan pendaftaran tanah. PP No. 18 2021 ini mencakup penguatan hak pengelolaan dan hak atas tanah, ruang atas tanah serta ruang bawah tanah, satuan rumah susun, percepatan pendaftaran tanah dan mengenai penertiban administrasi pertanahan, penggunaan dokumen elektronik, perubahan hak dan juga penyelesaian alat bukti hak lama. PP No 18 tahun 2021 mengganti beberapa PP dan sejumlah Pasal seperti PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah, kemudian PP Nomor 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.<sup>35</sup>

Terkait pengaturan mengenai hak atas tanah dan pengelolaan tanah, PP No. 18 Tahun 2021 mengatur bahwa hak atas sebidang tanah dapat dilakukan dan juga dibuktikan dengan sertifikat tanah yang pemerolehan sertifikat tanah ini didapat setelah dilakukannya pendaftaran tanah, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah meliputi pembukuan, dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, berbentuk peta serta daftar mengenai bidang-bidang tanah dan juga satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya terhadap bidang tanah yang sudah ada haknya, serta hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>36</sup> Di sini pendaftaran tanah sangat penting dilakukan untuk mendapatkan surat, tanda bukti haknya bagi bidang tanah dan mendapatkan hak milik. Salah satu dari jenis dan bentuk tanda bukti tersebut adalah sertifikat.<sup>37</sup>

Dalam konteks pembuktian sengketa tanah tanpa ada sertifikat sebagaimana pada Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth, maka berdasarkan PP Nomor 18 tahun 2021 dapat dilakukan dengan penguatan bukti hak atas tanah melalui proses-proses jual beli yang kemudian di atas dalam peraturan menteri. Namun demikian, masalah yang muncul di dalam putusan *a quo* adalah adanya bukti AJB yang digunakan para penggugat dan juga keterangan saksi. Akan tetapi hal yang melemahkan dari surat AJB tersebut adalah proses jual beli yang dilakukan adalah proses jual beli terhadap tanah sengketa waris yang justru tanah itu telah diputus menjadi bagian waris para tergugat (tergugat II dan III). Oleh karena itu, dalam posisi ini, maka putusan hakim dalam putusan *a quo* adalah telah memenuhi asas-asas pembuktian perdata dan juga sesuai dengan pola pengambilan keputusan dengan pertimbangan terhadap adanya bukti yang lebih kuat, berupa surat keputusan pengadilan Agama Jantho mengenai pembagian waris. Oleh sebab itu ditinjau dari PP No. 18 Tahun 2021, maka Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth terhadap pembuktian sengketa tanah tanpa sertifikat telah sesuai dengan prosedur pembuktian

---

<sup>35</sup> Ummy Ghoriibah, *Pengaturan Hak Guna Usaha Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah UU Cipta Kerja* (Jambi: Salim Media Indonesia, 2023), hlm. 44.

<sup>36</sup> Idham, *Postulat Dan Konstruksi...*, hlm. 6.

<sup>37</sup> Permadi et al., *Hukum Agraria Kontemporer...*, hlm. 27.

perdata, yang mana ketetapan Pengadilan Agama atas hak dan bagian waris menjadi alat bukti yang sah dan lebih kuat dari pada AJB yang diperoleh dari jual beli yang tidak sah terhadap objek tanah warisan yang disengketakan. AJB hanya akan memiliki alat bukti yang sah sekiranya sudah ditingkatkan menjadi sertifikat tanah, dan didukung pula dengan alat bukti lainnya seperti saksi-saksi dan bukti surat lainnya.

Dilihat dari kekuatan alat bukti, maka surat putusan Pengadilan Agama Jantho No. 57/Pdt.G/2002/PA.Jth tentang penetapan ahli waris lebih kuat dibandingkan dengan alat Bukti AJB. AJB hanya berkedudukan sebagai adanya bukti sementara atas kepemilikan tanah sebelum dikeluarkannya sertifikat. Adapun alat bukti surat putusan hakim adalah alat bukti yang kuat dan mengikat, kecuali ada surat putusan hakim lainnya yang lebih tinggi yang membatalkannya. Dalam perkara tersebut, surat putusan Pengadilan Agama Jantho No. 57/Pdt.G/2002/PA.Jth tentang penetapan ahli waris dan kepemilikan objek tanah yang disengketakan dalam putusan *a quo* merupakan alat bukti yang sah, autentik, dan mengikat bagi semua pihak. Oleh karena itu, gugatan penggugat dalam putusan *a quo* tidak diterima oleh hakim, sebab penggugat I, II dan III hanya memiliki alat bukti AJB, sementara tergugat II dan III mempunyai alat bukti kepemilikan objek tanah atas dasar surat putusan hakim tentang bagian harta waris. Untuk itu, tindakan yang dapat dilakukan oleh Penggugat I, II, dan III adalah bukan menggugat tanah tersebut, tetapi menggugat ganti rugi kepada tergugat I, karena tergugat I menjual tanah yang bukan haknya. Hal ini selaras dengan pertimbangan hakim sebelumnya, bahwa pembeli (di dalam hal ini adalah penggugat I, II dan III) hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual (dalam hal ini adalah Tergugat I), karena ia tidak memiliki legalitas dalam menjual tanah yang secara hukum bukanlah haknya.

Dilihat dari konteks hukum pembuktian dalam Islam, atau disebut dengan konsep *bayyinah*, maka alat bukti surat AJB sebagaimana yang diajukan oleh penggugat termasuk dalam kategori alat bukti *bayyinah khathiyyah* atau *watsa'iq*, yaitu alat bukti berupa surat atau dokumen resmi. Sementara itu, saksi yang diajukan oleh penggugat termasuk dalam kategori *syahadah*. Hanya saja, dilihat dari kekuatan hukumnya, surat resmi atau *bayyinah khathiyyah* atau *watsa'iq* serta *syahadah* yang diajukan oleh penggugat tidak lebih kuat dari alat bukti yang diajukan oleh tergugat berupa *bayyinah khathiyyah* atau surat resmi berupa surat penetapan ahli waris yang dikeluarkan oleh lembaga peradilan Agama Jantho. Jadi, alat bukti yang diajukan oleh tergugat lebih lemah ketimbang tergugat, sehingga objek atau kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut ditetapkan kepada Tergugat yang memiliki *bayyinah khathiyyah* (bukti surat resmi) yang lebih kuat kedudukannya. Sehingga, ditinjau dari konsep

*bayyinah* dalam hukum Islam, maka ketentuan dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth terhadap pembuktian sengketa tanah tanpa sertifikat telah sesuai dengan prosedur pembuktian perdata dalam hukum Islam.

#### **D. KESIMPULAN**

Proses pembuktian sengketa tanah tanpa sertifikat dalam Putusan No. 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth dilaksanakan dengan pengajuan beberapa alat bukti, yang terdiri dari alat bukti yang diajukan para penggugat berupa surat Akta Jual Beli (AJB) dan para saksi, sementara alat bukti yang digunakan oleh tergugat adalah Surat Penetapan Pembagian hak waris dari Pengadilan Agama Jantho Nomor 57/Pdt.G/2002/PA.Jth. Pembuktian hak tanah tanpa sertifikat yang hanya melibatkan AJB dan saksi tidak lebih kuat dengan surat penetapan bagian waris dari lembaga pengadilan. Penggugat yang merasa dirugikan atas proses jual beli secara prosedur hukum hanya boleh menggugat ganti rugi, tidak dapat menggugat hak milik atas tanah sengketa waris hasil jual beli yang melawan hukum, meskipun penggugat telah memiliki surat AJB. Putusan hakim dalam perkara *a quo* sudah memenuhi asas-asas pembuktian perdata dan sesuai dengan pola pengambilan keputusan dengan pertimbangan terhadap adanya bukti yang lebih kuat, berupa surat keputusan pengadilan Agama Jantho mengenai pembagian waris. Ditinjau dari PP No. 18 Tahun 2021, maka Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth terhadap pembuktian sengketa tanah tanpa sertifikat telah sesuai dengan prosedur pembuktian perdata, yang mana ketetapan Pengadilan Agama atas hak dan bagian waris menjadi alat bukti yang sah dan lebih kuat dari pada AJB yang diperoleh dari jual beli yang tidak sah terhadap objek tanah warisan yang disengketakan. Ditinjau dari konsep *bayyinah* dalam pembuktian menurut hukum Islam, maka Putusan Nomor 11/Pdt.G/2020/Pn.Jth terhadap pembuktian sengketa tanah tanpa sertifikat telah sesuai dengan prosedur pembuktian perdata dalam hukum Islam, yaitu alat bukti surat termasuk dalam *bayyinah khathiyyah* atau bukti surat resmi, sementara kesaksian termasuk ke dalam cakupan *syahadah*.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ali, Achmad, and Wiwie Heryani. *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- ‘Anam, Muklis Al, and Sabrena Sukma. *99 Tanya Jawab Hukum*. Banjar: Ruang Karya Bersama, 2022.

- Arliman, Laurensius. S. *Notaris Dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*. Yogyakarta: Deepublish, 2015.
- Asman, Suryadi, Abdul Hamid, Ismail, Harry Tuhumury, Fransiscus Watkat, Mahrida, and Ady Purwoto. *Hukum Acara Perdata Dan Praktik Peradilan Perdata*. Pandang: Global Eksekutif Teknologi, 2022.
- Effendi, Jonaedi. *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Berbasis Nilai-Nilai Hukum Dan Rasa Keadilan Yang Hidup Dalam Masyarakat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018.
- Ghoriibah, Ummy. *Pengaturan Hak Guna Usaha Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah UU Cipta Kerja*. Jambi: Salim Media Indonesia, 2023.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Ed. Kedua. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Hermin. *Regulasi Penandatanganan Secara Elektronik Terhadap Akta*. Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2024.
- Ibnu Qayyim Al-Jauziyyah, *Buku Pintar Memutuskan Perkara*, Terj: Muhammad Muchson Anasy, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2014.
- Ibnu Qayyim Al-Jauziyyah, *Keajaiban Firasat*, Terj: Ba'adillah, Jakarta: Zaytuna, 2011.
- Idham. *Postulat Dan Konstruksi Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Alumni, 2019.
- Lubis, Sulaikin, Wismar 'Ain Marzuki, and Gemala Dewi. *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Di Indonesia*. Cet. 4., Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018.
- Manan, Abdul. *Mahkamah Syar'iyah Aceh Dalam Politik Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018.
- Mardani. *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Dan Mahkamah Syar'iyah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Acara Jinayat*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2022.
- \_\_\_\_\_. *Teori Hukum*. Cet. 1., Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2024.
- Permadi, Iwan, Herlindah, Ari Ade Kamula, Baiq Salma Widiani Sari, and Arka Wiratmanta. *Hukum Agraria Kontemporer: Relasinya Dengan Pembangunan Ekonomi Di Indonesia*. Malang: Pustaka Peradaban, 2023.
- Pramukti, Angger Sigit, and Erdha Widayanto. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Cet. 1., Yogyakarta: Medpres Digital, 2015.
- Samir Aliyah, *Sistem Pemerintahan, Peradilan, dan Adat dalam Islam*, Terj: Asmuni, Jakarta: Khalifa, 2004.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, Terj: Abu Aulia dan Abu Syauqina, Jakarta: Republika, 2018.

ISSN-P: 2655-0555 ISSN-E: 2829-193X  
Al-Iqtishadiyah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah  
Vol.6 Nomor 1 (2025)

Setiadi, Edi, and Kristian. *Sistem Peradilan Pidana Terpadu Dan Sistem Penegakan Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.

Susanti, Liana Endah. *Hukum Agraria*. Kota Batu Jawa Timur: Beta Aksara, 2024.

Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Suyanto. *Hukum Pengadaan Dan Pendaftaran Tanah Kajian Yuridis*. Gresik: Unigres Press, 2023.