



KEKUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI PENGADILAN AGAMA (STUDI KASUS PENGADILAN AGAMA MATARAM)

LEGAL FORCE OF LAND SALE AND PURCHASE CERTIFICATE IN THE ISLAMIC COURT (CASES STUDY IN MATARAM ISLAMIC COURT)

Rina Khairani Pancaningrum, Ridwan, Fatahullah

Fakultas Hukum Universitas Mataram

E-mail: unramfakultashukum@gmail.com

Abstract

This research examines the strength of land sale and purchase certificates in religious courts and the factors that influence it. The research objectives are to find out, to explain, to analyze and to obtain answers about the strength of the land sale and purchase deeds at the Religious Courts and the factors that influence it. This study uses normative/doctrinal legal research methods to find law in concrete cases in the form of determination the legal forces of proof of land sale and purchase certificate. Based on the results of the study, it can be concluded that first of all, the strength of the land sale and purchase deed in the Religious Court is perfect and binding if the deed is not denied by the opposing party, denied by the opposing party but strengthened by other evidence or photocopy that has been stamp officially, as the original turned out to be appropriate, then the Chairperson of the Assembly was given the code, date and initial of the Chairperson of the Assembly and other evidence which strengthened. Secondly, the factors that influenced the strength of the land sale and purchase deeds at the Religious Court were the fulfillment of formal and material requirements for the deed of sale and purchase, thus the evidence is perfect and binding, in accordance to the Article 1875 of the Civil Code and the absence of denial by the opposing party on the deed submitted as evidence, the existence of land denial as ownership rights is caused by the ignorance of one of the parties who litigated well because of several factors, are firstly they did not bought the disputed land, secondly they do not know of its existence or the land has been transferred, and the existence of other evidence and local examination by the Panel of Judges that supports the truth of the deed.

Keywords: Deed; Religious Courts; Strength of Proof.

Abstrak

Penelitian ini meneliti kekuatan akta jual beli tanah di Pengadilan Agama dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui, menjelaskan, menganalisis, dan memperoleh jawaban tentang kekuatan akta jual beli tanah di Pengadilan Agama dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif / doktrinal untuk menemukan hukum dalam perkara konkret berupa penetapan kekuatan hukum pembuktian akta jual beli tanah di Pengadilan Agama dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pertama, kekuatan akta jual beli tanah di Pengadilan Agama memiliki kekuatan yang sempurna dan mengikat jika akta tersebut tidak disangkal oleh pihak lawan, disangkal oleh pihak lawan namun dikuatkan bukti-bukti lain atau fotocopy yang sudah *nazegelen* (dicap secukupnya), telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu Ketua Majelis diberi kode, tanggal dan paraf Ketua Majelis serta dikuatkan bukti-bukti lain, dan kedua, faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan akta jual beli tanah di Pengadilan Agama yaitu telah terpenuhinya persyaratan formal dan materiil akta jual beli, sehingga bukti tersebut mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat, sesuai dengan Pasal 1875 KUH Perdata / BW dan tidak adanya penyangkalan oleh pihak lawan atas akta yang diajukan sebagai alat

bukti, adanya penyangkalan atas tanah sebagai hak milik disebabkan karena ketidaktahuan salah satu pihak yang berperkara baik karena tidak pernah membeli tanah yang dimaksud, tidak mengetahui keberadaannya atau tanah telah dipindahkan, dan adanya alat bukti lain serta pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim (*descente*) yang mendukung kebenaran atas akta.

Kata kunci: Akta; Pengadilan Agama; Kekuatan Pembuktian.

PENDAHULUAN

Manusia secara psikologis adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri dan membutuhkan kerja sama dengan manusia lainnya. Kerja sama yang dilakukan antara orang yang satu dengan lainnya yang memiliki hubungan darah maupun yang tidak, pada umumnya termasuk dalam lingkup hukum perdata, khususnya hukum perjanjian atau perjanjian.

Perjanjian di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang terdapat dalam Buku III dan salah satu bentuknya jual beli. Jual beli dapat dilakukan atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak atau benda tetap. Benda tidak bergerak diantaranya rumah, dan tanah.

Jual beli tanah pengaturannya tidak terbatas dalam KUH Perdata karena diatur juga dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA. Menurut UUPA, jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan.

Pejabat umum yang berwenang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian hak bangunan atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama dan pemberian hak pakai atas tanah hak milik.

Penjual maupun pembeli sebelum melakukan proses jual beli, harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan akta jual beli yang diajukan.

Kondisi yang berbeda jika ternyata akta jual beli yang telah dibuat oleh para pihak menjadi alat bukti sengketa yang diajukan dalam persidangan di pengadilan agama. Sempurna atau tidaknya kekuatan pembuktian maupun perlu atau tidaknya alat bukti lain untuk memperkuat akta jual beli tergantung dari tanggapan para pihak dan hakim di persidangan.

Berdasarkan uraian di atas, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut, pertama bagaimanakah kekuatan akta jual beli tanah di Pengadilan

Agama? Dan kedua faktor-faktor apakah yang mempengaruhi kekuatan akta jual beli tanah di Pengadilan Agama? Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui, memaparkan, menganalisis dan memperoleh jawaban tentang kekuatan akta jual beli tanah di Pengadilan Agama dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif¹/dokrinal² karena menginventaris hukum berupa peraturan perundang-undangan³ dan dokumen-dokumen⁴ yang terkait dengan kekuatan pembuktian atas akta jual beli tanah untuk menemukan hukum dalam perkara *in concreto*⁵ berupa penetapan kekuatan hukum pembuktian atas akta jual beli tanah di Pengadilan Agama dan diketahuinya faktor-faktor yang mempengaruhinya. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute aproach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual aproach*) dimana bahan hukum yang digunakan dianalisis dengan menggunakan metode analisis normatif-kualitatif. Artinya peneliti melakukan penafsiran sebagai upaya untuk mengkonstruksikan pernyataan yang terdapat dalam dokumen dan perundang-undangan. Analisis normatif ini dilakukan karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif, sedangkan kualitatif berarti analisis data yang bertitik tolak pada usaha untuk menemukan norma hukum yang berkesesuaian dengan peristiwa hukum dan disimpulkan dalam bentuk pernyataan-pernyataan.

PEMBAHASAN

Kronologis Putusan Pengadilan Agama Mataram

A. Kronologis Putusan Nomor: 646/Pdt.G/2018/PA.Mtr

Fitri Gianti binti Syarifuddin sebagai Penggugat Konvensi telah mengajukan gugatan cerai terhadap Syaifurrahman Salman bin H. Salman Faris sebagai Tergugat Konvensi, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mataram, dengan Nomor 646/Pdt.G/2018/PA.Mtr, tanggal 16 Nopember 2018. Dalam rekonvensi, Syaifurrahman Salman bin H. Salman Faris sebagai Penggugat Rekonvensi menyebutkan beberapa tanah dan bangunan sebagai harta bawaan dan harta gono gini yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi (Fitri Gianti binti Syarifuddin).

Berdasarkan judul yang peneliti angkat terkait akta jual beli maka di dalam Putusan Nomor: 646/Pdt.G/2018/PA.Mtr., tampak adanya alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa:

1 Bahder Johan Nasution *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2015, hlm. 86, Sri Sumarwani, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang, 2012, hlm. 15, dan Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2015, hlm. 51.

2 Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 5, dan 13

3 Ibid, hlm. 5, Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 81, dan Sri Sumarwani, *op. cit.*, hlm. 17.

4 Bambang Waluyo, *op. cit.*, hlm. 13.

5 Bambang Sunggono, *op. cit.*, hlm. 81 dan 91-92, Sri Sumarwani, *op. cit.*, hlm. 17

- 1) Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah seluas 300 M² yang terletak di Dusun Sori Naru, Desa Doromelo, Kecamatan Mangalewa, Kabupaten Dompu, Propinsi Nusa Tenggara Barat tanggal 10 September 2004 atas nama pembeli Syaifurrahman Salman SE (P/TR-16).
- 2) Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah seluas 1750 M² yang terletak di Dusun Sori Naru, Desa Doromelo, Kecamatan Mangalewa, Kabupaten Dompu, Propinsi Nusa Tenggara Barat tanggal 17 Februari 2008, atas nama pembeli Syaifurrahman Salman SE (P/TR-17).

Alat bukti tersebut digunakan untuk membuktikan dalil-dalil jawaban Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam rekonvensi terkait dengan dua dari empat bidang tanah yang menjadi objek sengketa yang disebutkan dalam jawaban rekonvensi point 16 Tergugat Rekonvensi.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya terhadap dua bidang tanah tersebut sebagai berikut:

- 1) Dalil jawaban Tergugat Rekonvensi tentang tanah seluas 1750 M² yang terletak di Dusun Sori Naru, Desa Doromelo, Kec. Manggelewa, Kab. Dompu, yang dibeli tanggal 17 Februari 2008 dari Marjan H. Hasan, yang didalilkan Tergugat Rekonvensi tersebut sebagai harta bersama, dipertimbangkan, bahwa Penggugat Rekonvensi dalam repliknya menyangkal dalil Tergugat Rekonvensi tersebut dengan menyatakan tanah seluas 1750 M² tersebut telah dijual atas kesepakatan bersama untuk kepentingan Pilkada, maka Majelis berkesimpulan harta-harta tersebut telah dikuasai pihak ketiga, sehingga tidak dapat ditetapkan sebagai harta bersama Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi.

Berdasarkan dalil-dalil Penggugat Rekonvensi yang telah diakui oleh Tergugat Rekonvensi dan bukti surat (T/PR-1 s.d T/PR-17), keterangan 2 (dua) orang Saksi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi, serta bukti surat dari Tergugat Rekonvensi (P/TR-5 sd. P/TR-17), sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dan dari hasil pemeriksaan setempat, maka Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum di persidangan, di antaranya bahwa sebelum menikah dengan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah memperoleh/membeli harta-harta, yang diantaranya berupa Sebidang Tanah Pekarangan, luas 300 M², berlokasi Dusun Sorinaru Desa Doromelo, Kec. Manggelewa, Kab. Dompu, dengan batas-batas sebagai berikut: utara: Jalan Lintas Kempo, selatan: tanah H. Hasan Nci'i, Barat: tanah Yayasan Al Inayah dan timur: penggilingan padi Rajab.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim memberi amar putusan diantaranya sebagai berikut:

- I. Dalam Konvensi: mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi dan menjatuhkan *talak satu ba'in sughra* Tergugat Konvensi (Syaifurrahman Salman bin H. Salman Faris) kepada Penggugat Konvensi (Fitri Gianti binti Syarifuddin);

II. Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkangugatan Penggugat Rekonvensi sebagian;
2. Menetapkan harta-harta salah satunya sebidang Tanah Pekarangan, luas 300 M2, berlokasi Dusun Sorinaru Desa Doromelo, Kec. Manggelewa, Kab. Dompu, dengan batas-batas sebagai berikut: utara: Jalan Lintas Kempo, Selatan: tanah H. Hasan Nci'i, Barat: tanah Yayasan Al Inayah dan timur: penggilingan padi Rajab adalah harta bersama Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dan masing-masing, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi berhak 1/2 (setengah) bagian dari harta bersama tersebut;
3. Menghukum kepada masing-masing pihak untuk membagi harta bersama tersebut dan masing-masing pihak menyerahkan 1/2 (seperdua) bagian dari harta bersama tersebut di atas kepada pihak yang berhak dalam keadaan kosong, dan jika tidak dapat dibagi secara riil/natura, maka pembagiannya dilakukan dengan cara dijual lelang melalui Kantor Lelang Negara kemudian hasilnya 1/2 (seperdua) bagian kepada Penggugat Rekonvensi dan 1/2 (seperdua) bagian lainnya kepada Tergugat Rekonvensi.
4. Menolak dan tidak dapat diterima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya.

B. Kronologis Putusan Nomor: 354/Pdt.G/2018/PA.Mtr.

Zulkifli Zain Bin H. Zainuddin sebagai Penggugat pada tanggal 25 Juni 2018 telah mengajukan permohonan Harta Bersama terhadap Dina Namira Binti H. Moh. Nur sebagai Tergugat, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama No. 354/Pdt.G/2018/PA.Mtr, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perceraian berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Mataram No.: 0242/Pdt.G/2016/PA.MTR., yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti/*Inkracht van gewisje*. Selama perkawinan Penggugat dengan Tergugat telah mempunyai harta bersama berupa tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor 1564, luas 201 M2, terletak di Jalan Gili Terawangan V Gang Berek RT. 005, Kelurahan Karang Baru Kota Mataram. Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa.

Obyek sengketa tersebut sekarang di dalam penguasaan Tergugat tetapi masih menjadi agunan di Bank BRI Syariah Cabang Mataram berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahan Bil Wakalah nomor 62 tanggal 16 Oktober 2015 dan Penggugat sebagai debitur atau nasabah (Penggugat Kredit).

Untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya terkait obyek sengketa, Penggugat telah mengajukan bukti surat dan yang telah diperiksa oleh Majelis Hakim, di antaranya:

1. Fotokopi Perikatan Jual Beli Nomor : 209 (P3), tanggal 20 Mei 2015, yang dikeluarkan oleh Notaris Alfian Hadi Putra, S.H.M.Kn.,

2. Fotokopi Kuasa untuk menjual, Nomor : 210 (P4), tanggal 20 Mei 2015, yang dikeluarkan oleh Notaris Alfian Hadi Putra, S.H.M.Kn.
3. Fotokopi Akta Jual Beli, Nomor: 84/2015 (P5), tanggal 26 Mei 2015, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah Ermi Purnamasari, S.H.M.Kn.,
4. Fotokopi Surat Keterangan Barang jaminan/agunan, tanggal 15 Agustus 2018, (P6) yang dikeluarkan oleh Financing Support Manager PT Bank BRI Syari'ah Cabang Mataram.
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1564 (P7), atas nama Dina Namira. Luas 201 M2, terletak di Jalan Gili Terawangan V Gang Berek RT. 005 Kelurahan Karang Baru Kota Mataram, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram;
6. Fotokopi Rekening Koran atas nama Zulkifli Zain, yang dikeluarkan oleh PT Bank BRI Syari'ah Cabang Mataram (P8).
7. Fotokopi Surat Pernyataan Pengosongan Rumah yang dibuat oleh Zulkipli Zaen, SE dengan Dina Namira, S.Si, tanggal 12 Oktober 2016 (P9)
8. Fotokopi Salinan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah, No. 62, tanggal 16 Oktober 2015 (P10), yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Zulfahri, S.H. M.Kn;

Tergugat telah memberikan jawaban yang pada intinya bahwa harta yang digugat sekarang ini merupakan hak milik dari Tergugat sendiri yang diperoleh dari saudaranya dengan cara pemberian dan/atau hadiah (Pasal 86 dan 87 Kompilasi Hukum Islam) berdasarkan Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, Penggugat tidak dapat membuktikan dengan jelas dan terang di dalam gugatannya siapa yang tertulis atau tercantum namanya di dalam SHM No. 1564 Kelurahan Karang Baru tersebut, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan ini.

Pada waktu Penggugat (ZULKIFLI ZAIN) masih hidup bersama Tergugat sebagaimana layaknya suami isteri, Penggugat (ZULKIFLI ZAIN) meminjam SHM. No. 1564 Kelurahan Karang Baru kepada Tergugat untuk dijadikan sebagai agunan di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Mataram.

Sekarang ini tanah dan bangunan yang diakui Penggugat sebagai harta bersama menjadi agunan di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Mataram karena pada waktu Penggugat dan Tergugat masih sebagai suami isteri, Penggugat meminjam SHM. No. 1564 Kelurahan Karang Baru kepada Tergugat untuk dijadikan agunan di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Mataram. Jumlah keseluruhan yang akan dibayar oleh Penggugat dalam jangka waktu selama 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan sebesar Rp. 351.899.820.

Penggugat hanya membayar angsuran selama + 1 (satu) tahun mulai bulan Nopember-Desember 2017 dan bulan Januari-Februari 2018 Penggugat tidak lagi membayar angsurannya sehingga pihak Bank melayangkan surat peringatan I, II dan III tetapi

tidak diindahkan oleh Penggugat. Pihak Bank menelpon Tergugat dan memberitahukan tindakan Penggugat dan langkah yang akan dilakukan oleh pihak Bank. Tergugat melakukan negosiasi dengan pihak Bank untuk mencegah pelelangan karena tanah dan bangunan yang diajdikan sebagai agunan oleh Penggugat merupakan hak milik dari Tergugat sendiri sehingga tercapailah suatu kesepakatan antara Tergugat dengan pihak Bank yaitu Tergugat diberikan bebarapa hari untuk melakukan pembayaran pelunasan, maka Tergugat menyelesaikannya hingga akhirnya Tergugat melunasinya.

Untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya kuasa hukum Tergugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Penyataan, Nomor 63, tanggal 22 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji Sarjana Hukum (T1)
2. Fotokopi Surat Peringatan I (satu) menulasi tunggakan atas fasilitas pembiayaan, atas nama Zulkifli Zain, Nomor B.1096-KC-MTM/12/2017, tanggal 11 Desember 2017 (T2), yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah KC. Mataram Pejanggik.
3. Fotokopi Surat Peringatan II (dua) menulasi tunggakan atas fasilitas pembiayaan, atas nama Zulkifli Zain, Nomor B.1156-KC-MTM/12/2017, tanggal 21 Desember 2017 (T3), yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah KC. Mataram Pejanggik.
4. Fotokopi Surat Peringatan III (tiga) menulasi tunggakan atas fasilitas pembiayaan, atas nama Zulkifli Zain, Nomor B.B.01-KC-KMT/01/2018 (T4), tanpa tanggal, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah KC. Mataram Pejanggik.
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan belum menyelesaikan kewajiban fasilitas pembiayaan, atas nama Zulkifli Zain, Nomor B.1045-KC.MTM/11/2017, tanggal 23 November 2017 (T5), yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah KC. Mataram Pejanggik.
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan dan Pemanggilan, perihal Pemberitahuan Pemberkasan Lelang Tahap 1, atas nama Zulkifli Zain, Nomor B.123-KC-Mataram/02/2018, tanggal 23 Februari 2018, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah KC. Mataram Pejanggik (T6).
7. Fotokopi Rekening Koran Pembiayaan Posisi Per : 24-02-2018, atas nama Zulkifli Zain, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah KC. Mataram Pejanggik (T7).
8. Fotokopi Slip Penyetoran pelunasan angsuran pinjaman atas fasilitas pembiayaan, atas nama Zulkifli Zain, tanggal 27 Pebruari 2017, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah KC. Mataram Pejanggik (T8).
9. Fotokopi Rekening Koran per tanggal 27 Pebruari 2018, Nomor Rekening IDR1578900010114, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah KC. Mataram Pejanggik (T9).

Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti surat tersebut sebagai berikut:

- a. bukti P.3 sampai dengan P.5 adalah surat autentik yaitu Perikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, dan Akta Jual Beli, menurut pertimbangan Majelis telah memenuhi syarat formil dan materil alat bukti, oleh karenanya telah dapat diterima sebagai alat bukti

- bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh selama perkawinan Penggugat dengan Tergugat, yang dibeli dari Ny. Heliana pada tanggal 26 Mei 2015;
- b. bukti P.6 adalah surat keterangan yang buat oleh PT. Bank BRI Syari'at Cabang Mataram, tanggal 15 Agustus 2018, yang membuktikan bahwa sertifikat tanah dan bangunan obyek sengketa menjadi barang jaminan/agunan selama masa fasilitas pembiayaan An. Zulkifli Zain, SE di Bank BRI Syar'at Cabang Mataram;
 - c. bukti P.7 adalah surat sertifikat, hanya saja tidak memperlihatkan aslinya di persidangan karena berada dalam penguasaan Tergugat, namun setelah ditunjukkan fotokopinya tersebut kepada kuasa Tergugat, ternyata Tergugat membenarkan, dengandemikianbuktisuratberupafotokopisertifikatyangdibenarkanolehTergugat telah dapat dijadikan bukti sempurna, membuktikan bahwa tanah dalam sertifikat tersebut dibeli/dibalik namakan atas nama Tergugat pada tanggal 05 Juni 2015, berarti diperoleh dalam perkawinan Penggugat dan Tergugat;
 - d. bukti P.8 adalah *print out* Rekening Koran, yang dikeluarkan oleh Bank BRI Syari'at Cabang Mataram, yang membuktikan bahwa Penggugat sendiri yang membayar cicilan atas pembiayaan pada Bank BRI Syari'at Cabang Mataram, atas nama Zulkifli Zain, SE;
 - e. bukti P.9 adalah surat pernyataan pengosongan rumah yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat, tanggal 12 Oktober 2016, yang membuktikan bahwa Penggugat dengan Tergugat setelah beracara bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat;
 - f. bukti P.10 adalah Salinan Akta Akad Pembiayaan Murabahah Wakalah, tanggal 16 Oktober 2015, menurut pertimbangan Majelis telah memenuhi syarat formil dan materil alat bukti, oleh karenanya telah dapat diterima sebagai alat bukti bahwa pembiayaan Murabahah Wakalah tersebut dilakukan secara bersama antara Penggugat dengan Tergugat, dimana sertifikat tanah obyek sengketa yang dijadikan sebagai agunan Fasilitas Pembiayaan Murabahah pada Bank BRI Syar'at Cabang Mataram, atas nama Nasabah Zulkifli Zain, SE;
 - g. bukti T.1 berupa akta pernyataan, Nomor 63, tanggal 22 Desember 2017, yang berisi pernyataan bahwa Nyonya Herliana sebagai pemilik asal tanah obyek sengketa yang menyatakan bahwa sebenarnya ia menjual tanah obyek sengketa kepada Nyonya Mustiandrini Muhamad Nur, sehingga obyek sengketa tersebut adalah milik Nyonya Mustiandrini Muhamad Nur, adapun Nyonya Dina Marima hanya dipinjamkan namanya saja. Bukti T.1 tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil alat bukti, sehingga bukti tersebut dapat dinilai sebagai bukti permulaan;
 - h. Menimbang, bahwa bukti T.2 sampai dengan T.5 adalah surat peringatan kepada Zulkifli Zain (Penggugat), tentang tunggakan atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh PT. Bank BRI Syari'at Cabang Mataram, menurut pertimbangan Majelis telah

- memenuhi syarat formil dan materil alat bukti, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti bahwa Penggugat mempunyai tunggakan pembiayaan pada PT. Bank BRI Syari'at Cabang Mataram;
- i. bukti T.6 adalah surat pemberitahuan pemberkasan lelang tahap 1 kepada Zulkifli Zain (Penggugat) dari PT. Bank BRI Syari'at Cabang Mataram, menurut pertimbangan Majelis telah memenuhi syarat formil dan materil alat bukti, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti bahwa PT. Bank BRI Syari'at Cabang Mataram telah memberitahukan adanya tahap 1 pelelangan, karena Penggugat belum membayar tunggakan pembiayaannya;
 - j. bukti T.7 adalah Rekening Koran Pembiayaan atas nama Zulkifli Zain, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syari'at Cabang Mataram, menurut pertimbangan Majelis telah memenuhi syarat formil dan materil alat bukti, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti bahwa Penggugat mempunyai tunggakan pembiayaan yang dibayarkan pada PT. Bank BRI Syari'at Cabang Mataram;
 - k. bukti T.8 adalah Rekening Koran Pembiayaan atas nama Zulkifli Zain, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syari'at Cabang Mataram, menurut pertimbangan Majelis telah memenuhi syarat formil dan materil alat bukti, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti bahwa Penggugat mempunyai tunggakan pembiayaan yang dibayarkan sebesar Rp. 176.150.000,- (seratus tujuh puluh enam juta seratus lima puluh ribu rupiah) pada PT. Bank BRI Syari'at Cabang Mataram;
 - l. bukti T.9 adalah Slip penyeteroran pelunasan angsuran pembiayaan atas nama Zulkifli Zain, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syari'at Cabang Mataram, menurut pertimbangan Majelis telah memenuhi syarat formil dan materil alat bukti, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti bahwa Tergugat sendiri yang membayar pelunasan tunggakan pembiayaan sebesar Rp. 176.150.000,- (seratus tujuh puluh enam juta seratus lima puluh ribu rupiah) pada PT. Bank BRI Syari'at Cabang Mataram;
 - m. apabila Majelis Hakim mencermati alat bukti T.2 sampai dengan T.9, maka dapat diambil kesimpulan, bahwa alat-alat bukti tersebut hanya memberikan petunjuk tentang pengambilan kredit dan pengasurannya pada PT. BRI Syari'ah Cabang Mataram, bukan alat bukti yang memberikan petunjuk dimana obyek sengketa itu adalah milik Tergugat yang diperoleh dari pemberian kakak Tergugat yang bernama Mustiandrini Muhamad Nur sebagaimana didalilkan Tergugat, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat alat-alat bukti itu haruslah dikesampingkan;
 - n. alat bukti T.1 berupa pernyataan Nomor 63, tanggal 22 Desember 2017 dari Herliana pemilik asal (penjual) obyek sengketa yang isinya dimana penjual sebenarnya menjual obyek sengketa kepada Mustiandrini Muhamad Nur (kakak Tergugat) bukan kepada Tergugat, namun dalam akta jual beli (bukti P.5) dan sertifikat Hak Milik (bukti P.7), tertuang pembeli dan pemilik adalah Tergugat, sehingga Majelis

Hakim menilai alat bukti T.1 tidak secara tegas memberikan petunjuk bahwa obyek sengketa adalah milik Mustiandrini Muhamad Nur (kakak Tergugat) yang diberikan kepada Tergugat;

- o. apabila bukti T.1 sebagaimana pertimbangan di atas dihubungkan dengan alat bukti P.5 dan bukti P.7, maka Majelis Hakim menilai dan berpendapat bahwa alat bukti T.1 tidak dapat melumpuhkan kekuatan pembuktian alat bukti P.5 dan alat bukti P.7;
- p. oleh karena Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya yang menyatakan obyek sengketa adalah milik Tergugat, sedangkan Penggugat dapat meyakinkan Majelis Hakim dengan alat bukti yang cukup, maka Majelis dapat menetapkan bahwa obyek sengketa sebagaimana diuraikan di atas adalah harta bersama Penggugat dan Tergugat, meskipun terdaftar atas nama Tergugat sebagaimana ketentuan pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang menyebutkan Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta benda bersama”, *jo.* Pasal 1 huruf f Kompilasi Hukum Islam yang menyebutkan Harta kekayaan dalam perkawinan atau syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama suami isteri selama dalam perkawinan berlangsung dan selanjutnya disebut harta bersama, tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sita jaminan yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Agama Mataram sebagaimana berita acara penyitaan jaminan, tanggal 28 Juni 2019, Nomor 354/Pdt.G/2018/PA.Mtr sah dan berharga
3. Menetapkan harta bersama Penggugat dan Tergugat berupa sebidang tanah seluas 201 M2 (dua ratus satu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gili Terawangan V Gang Berek RT. 005 Kelurahan Karang Baru Kecamatan Selaparang Kota Mataram, dengan batas-batas: utara: Gang Berek, selatan: rumah Pak Marsoan, timur: rumah Pak Nurdin dan barat: rumah Pak Riadi, sesuai tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 1564, tanggal 05 Juni 2015, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram;
4. Menetapkan bagian Penggugat dan Tergugat yaitu Penggugat mendapatkan 1/3 (sepertiga) bagian dan Tergugat mendapatkan 2/3 (dua pertiga) bagian dari harta bersama Penggugat dan Tergugat pada angka 3 (tiga) di atas;
5. Menghukum Penggugat dan Tergugat untuk menyerahkan bagian Penggugat dan Tergugat sesuai bagian masing-masing sebagaimana angka 4 (empat) di atas, dan apabila tidak dapat dilaksanakan secara riil, maka dilaksanakan dengan secara lelang melalui Kantor Lelang Negara;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini sejumlah Rp.5.107.000,00 (lima juta seratus tujuh ribu rupiah);

C. Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram

1. Analisis Putusan Nomor: 646/Pdt.G/2018/PA.Mtr.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Mataram No. 646/Pdt.G/2018/PA.Mtr., menunjukkan bahwa apa yang dinyatakan oleh Majelis hakim dalam pertimbangannya terhadap tanah seluas 1750 M² yang terletak di Dusun Sori Naru, Desa Doro Melo, Kec. Manggelewa, Kab. Dompu, yang dibeli tanggal 17 februari 2008 dari Marjan H. Hasan, yang di dalam pembuktiannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang telah di-*nazegelen* (bermeterai cukup), telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P/TR-17, tanggal dan diparaf Ketua Majelis, namun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan itu tidak benar, tanah yang dimaksud sudah dijual kembali pada tahun 2010 untuk keperluan pilkada, telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 775 K/Sip/1971, tanggal 6 Oktober 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa

surat jual beli tanah di bawah tangan yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna.

Akta di bawah tangan tetap bisa jadi alat bukti namun kekuatan pembuktiannya lemah dan belum sempurna kecuali surat di bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh pihak lawan atau dikuatkan dengan alat-alat bukti lainnya seperti keterangan saksi, dan sebagainya.⁶ Kondisi ini sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim terkait tanah seluas 300 M² yang terletak di Dusun Sori Naru, Desa Doromelo, Kecamatan Mangalewa, Kabupaten Dompu, Propinsi Nusa Tenggara Barat tanggal 10 September 2004 atas nama pembeli Syaifurrahman Salman SE.

Penggugat dalam pembuktiannya menggunakan fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah dan bukti surat tersebut telah di-*nazegelen* (bermeterai cukup), telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P/TR-16, tanggal dan paraf Ketua Majelis. Selain itu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengakuinya dengan menyatakan bahwa tanah tersebut sudah masuk dalam harta gono-gini point 5 huruf g.

Jadi fotocopi dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan dan memiliki kekuatan pembuktian apabila: pertama, disertai surat aslinya untuk disesuaikan dengan

⁶ Boris Tampubolon, "Apakah Surat Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Cukup Kuat Sebagai Alat Bukti Di Persidangan?", <https://konsultanhukum.web.id/apakah-surat-jual-beli-tanah-dibawah-tangan-cukup-kuat-sebagai-alat-bukti-di-persidangan/>, Diakses pada tanggal 18 November 2019.

surat fotocopiannya dan/atau; kedua, dikuatkan bukti-bukti lain misalnya keterangan saksi-saksi dan/atau pengakuan.⁷ Hal ini secara *acontrario* sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 112 J/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang menyatakan bahwa:

- fotocopi suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan pengadilan perdata untuk digunakan sebagai alat bukti surat. Ternyata fotocopy surat tersebut:
- Tanpa disertai “surat aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut “atau”
 - Tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya.

Dalam keadaan yang demikian ini, maka fotocopi surat tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan.

Hanya saja peneliti tidak menemukan pertimbangan Majelis Hakim terkait P/TR-16 meskipun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengakui keberadaan tanah seluas 300 M2 yang terletak di Dusun Sori Naru, Desa Doromelo, Kecamatan Mangalewa, Kabupaten Dompu, Propinsi Nusa Tenggara Barat. Hal ini menunjukkan ketidak cermatan Majelis Hakim dalam pertimbangannya.

Dalam proses peradilan perdata demikian juga dalam proses peradilan agama, kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim, cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*). Menurut M. Yahya Harahap bahwa

*dari diri dan sanubari hakim, tidak dituntut keyakinan. Para pihak yang berperkara dapat mengajukan pembuktian berdasarkan kebohongan dan kepalsuan, namun fakta yang demikian secara teoritis harus diterima hakim untuk melindungi atau mempertahankan hak perorangan atau hak perdata pihak yang bersangkutan.*⁸

Mengutip pendapat Subekti, M. Yahya Harahap menjelaskan lebih lanjut bahwa *dalam kerangka sistem pembuktian yang demikian, sekiranya tergugat mengakui dalil penggugat, meskipun hal itu bohong dan palsu, hakim harus menerima kebenaran itu dengan kesimpulan bahwa berdasarkan pengakuan itu, tergugat dianggap dan dinyatakan melepaskan hak perdatanya atas hal yang diperkarakan.*⁹

2. Analisis Putusan Nomor: 354/Pdt.G/2018/PA.Mtr.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Mataram No. 354/Pdt.G/2018/PA.Mtr., menunjukkan bahwa bukti P.3 surat autentik berupa Perikatan Jual Beli dan bukti P.4 surat autentik berupa Kuasa Menjual yang sama-sama dikeluarkan oleh Notaris Alfian Hadi Putra, S.H.M.Kn., serta P.5 surat autentik berupa Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah Ermi Purnamasari, S.H.M.Kn., terhadap ketiga surat autentik tersebut menurut pertimbangan Majelis telah memenuhi syarat formil dan

⁷ Boris Tampubolon, “Syarat Agar Fotocopy Surat Jual Beli Tanah Bisa Menjadi Alat Bukti Yang Kuat?”, <https://konsultanhukum.web.id/syarat-agar-fotocopy-surat-jual-beli-tanah-bisa-menjadi-alat-bukti-yang-kuat/>, Diakses pada tanggal 18 November 2019.

⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, 2006, Jakarta, hlm. 498.

⁹ *Ibid* dan hlm. 503.

materil alat bukti, oleh karenanya telah dapat diterima sebagai alat bukti bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh selama perkawinan Penggugat dengan Tergugat, yang dibeli dari Ny. Heliana pada tanggal 26 Mei 2015.

Pertimbangan Majelis Hakim yang menetapkan bukti P.3 sampai dengan P.5 sebagai alat bukti atas harta bersama, menurut peneliti tidak tepat mengingat penggugat menyanggah dengan menyatakan bahwa pada waktu Penggugat masih hidup bersama Tergugat sebagaimana layaknya suami isteri, Penggugat meminjam SHM. No. 1564 Kelurahan Karang Baru kepada Tergugat untuk dijadikan sebagai agunan di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Mataram. Sanggahan yang diberikan Tergugat melemahkan bukti P.3 sampai dengan P.5 meskipun berupa surat autentik.

Kebenaran yang tampak hanyalah terkait adanya tanah tersebut pada tanggal 26 Mei 2015 yaitu selama perkawinan karena diperkuat fotokopi putusan Pengadilan Agama Mataram nomor: 0242/Pdt.G/2016/PA.MTR., tentang perceraian Penggugat dengan Tergugat yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti/*Inkracht van gewisje* disertai dengan fotokopi Akta Cerai Nomor 0387/AC/2016/PA.Mtr, tanggal 27 Oktober 2016, yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Agama Mataram sedangkan terhadap kepemilikan tanah tersebut tidak tampak dan perlu diperkuat dengan alat bukti lainnya.

Bukti lain yang memperkuat kepemilikan tanah yaitu bukti P.7 berupa surat sertifikat. Meskipun Penggugat tidak memperlihatkan aslinya di persidangan karena berada dalam penguasaan Tergugat, namun setelah ditunjukkan fotokopinya tersebut kepada kuasa Tergugat, ternyata Tergugat membenarkan, dengan demikian bukti surat berupa fotokopi sertifikat yang dibenarkan oleh Tergugat telah dapat dijadikan bukti sempurna, membuktikan bahwa tanah dalam sertifikat tersebut dibeli/dibalik namakan atas nama Tergugat pada tanggal 05 Juni 2015, berarti diperoleh dalam perkawinan Penggugat dan Tergugat.

Kemudian atas bukti P.8 sampai dengan P.10 serta bukti T.2 sampai dengan T.9, dapat disimpulkan, bahwa alat-alat bukti tersebut hanya memberikan petunjuk tentang pengambilan kredit dan pengasurannya pada PT. BRI Syari'ah Cabang Mataram, bukan alat bukti yang memberikan petunjuk kepemilikan atas tanah yang menjadi objek sengketa, sehingga bukti-bukti tersebut dapat dikesampingkan.

Berbeda dengan alat bukti T.1 berupa pernyataan Nomor 63, tanggal 22 Desember 2017 dari Herliana pemilik asal (penjual) obyek sengketa yang isinya dimana penjual sebenarnya menjual obyek sengketa kepada Mustiandrini Muhamad Nur (kakak Tergugat) bukan kepada Tergugat, namun dalam akta jual beli (bukti P.5) dan sertifikat Hak Milik (bukti P.7), tertuang pembeli dan pemilik adalah Tergugat, sehingga Majelis Hakim menilai alat bukti T.1 tidak secara tegas memberikan petunjuk bahwa obyek sengketa adalah milik Mustiandrini Muhamad Nur (kakak Tergugat) yang diberikan kepada Tergugat. Apabila bukti T.1 dihubungkan dengan alat bukti P.5 dan bukti

P.7, maka Majelis Hakim menilai dan berpendapat bahwa alat bukti T.1 tidak dapat melumpuhkan kekuatan pembuktian alat bukti P.5 dan alat bukti P.7.

Oleh karena Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya yang menyatakan obyek sengketa adalah milik Tergugat, sedangkan Penggugat dapat meyakinkan Majelis Hakim dengan alat bukti yang cukup, maka Majelis dapat menetapkan bahwa obyek sengketa sebagaimana diuraikan di atas adalah harta bersama Penggugat dan Tergugat, meskipun terdaftar atas nama Tergugat.

Kondisi ini sesuai dengan pendapat Abdul Manan dalam memberikan pengertian pembuktian yang luas yaitu

kemampuan Penggugat atau Tergugat memanfaatkan hukum pembuktian untuk mendukung dan membenarkan hubungan hukum dan peristiwa-peristiwa yang didalilkan atau dibantahkan dalam hubungan hukum yang diperkarakan, sedangkan dalam arti sempit, pembuktian hanya diperlukan sepanjang mengenai hal-hal yang dibantah atau hal yang masih dipersengketakan atau hanya sepanjang yang menjadi perselisihan di antara pihak-pihak yang berperkara.¹⁰

Menurut Subekti yang dimaksud dengan pembuktian adalah suatu daya upaya para pihak yang berperkara untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang dikemukakannya di dalam suatu perkara yang sedang dipersengketakan di muka pengadilan atau diperiksa oleh hakim.¹¹

D. Faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan akta jual beli tanah di Pengadilan Agama

Berdasarkan uraian di atas maka faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan akta jual beli tanah di pengadilan agama, sebagai berikut:

1. Telah terpenuhinya syarat formal dan materiil akta jual beli, sehingga bukti tersebut mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat, sesuai Pasal 1875 KUHPerdara/BW dan tidak adanya penyangkalan oleh pihak lawan atas akta yang diajukan sebagai alat bukti. Kondisi ini tampak dimana salinan/fotocopy akta telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan sesuai aslinya, dan tidak disangkal oleh pihak lawan.

Adapun kekuatan akta jual beli tanah yang sempurna di pengadilan agama dalam Putusan Nomor 646/Pdt.G/2018/PA.Mtr., berupa alat bukti surat dari Penggugat/Tergugat Rekonvensi dengan kode P/TR.8,P/TR.9,P/TR.11,P/TR.13,P/TR.14,P/TR.16, berupa:

fotokopi Sertifikat Hak Milik (P/TR.8, P/TR.9, P/TR.11), fotokopi Kwitansi Pembelian Tanah (P/TR.13), Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah (P/TR.16), telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya, dan tidak disangkal oleh Penggugat Rekonvensi, sehingga surat-surat bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil, sehingga bukti tersebut mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat, sesuai Pasal 1875 KUHPerdara/BW.

¹⁰ Erfaniah Zuhriah, *Peradilan Agama Indonesia, Sejarah, Konsep dan Praktik Di Pengadilan Agama*, Setara Press, 2014, Malang, hlm. 167.

¹¹ *Ibid.*

Di sisi lain alat bukti surat dari Tergugat /Penggugat Rekonvensi T/PR.12,T/PR.13,T/PR.14,T/PR.15,T/PR.16,T/PR.17 berupa:
fotokopi Surat-Surat Keterangan Tanah dari BPN Dompu (T/PR.12,T/PR.14,T/PR.15,T/PR.16), dan Surat-Surat Jual Beli Tanah (T/PR.13,T/PR.17), telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya, dan tidak disangkal oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga surat-surat bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil, sehingga bukti tersebut mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat,sesuai Pasal 1875 KUHPerdara/BW.

Kemudian di dalam Putusan Nomor 354/Pdt.G/2018/PA.Mtr., Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa:
bukti P.7 adalah surat sertifikat, hanya saja tidak memperlihatkan aslinya di persidangan karena berada dalam penguasaan Tergugat, namun setelah ditunjukkan fotokopinya tersebut kepada kuasa Tergugat, ternyata Tergugat membenarkan, dengan demikian bukti surat berupa fotokopi sertifikat yang dibenarkan oleh Tergugat telah dapat dijadikan bukti sempurna, membuktikan bahwa tanah dalam sertifikat tersebut dibeli/dibalik namakan atas nama Tergugat pada tanggal 05 Juni 2015, berarti diperoleh dalam perkawinan Penggugat dan Tergugat;

2. Adanya penyangkalan akan keberadaan tanah sebagai hak milik disebabkan oleh karena ketidaktahuan salah satu pihak yang berperkara baik karena tidak pernah membeli tanah yang dimaksud, tidak mengetahui keberadaannya atau tanah telah dialihkan.

Adapun kondisi ini dapat ditemui dalam Putusan Nomor 646/Pdt.G/2018/PA.Mtr., terhadap tanah sebagai berikut:

- a. Tanah atas nama Hafid Salman luas 20.000 M² terletak di Desa Tolo Kalo, Kec. Kempo, Kab. Dompu, dan Sebidang Tanah seluas 20.000 M² yang terletak di desa Soriutu, Kec. Manggelewa, Kab. Dompu, yang didalilkan Tergugat Rekonvensi sebagai harta bersama, dipertimbangkan, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi dalam repliknya menyangkal dalil Tergugat Rekonvensi tersebut dengan menyatakan tidak pernah merasa membeli tanah tersebut, sementara Tergugat Rekonvensi tidak meneguhkan dalilnya tersebut dengan alat bukti apapun, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terbukti dalil jawaban Tergugat Rekonvensi tersebut.
- b. Tanah seluas 1750 M² yang terletak di Dusun Sori Naru, Desa Doro Melo, Kec. Manggelewa, Kab. Dompu, yang dibeli tanggal 17 februari 2008 dari Marjan H. Hasan, yang didalilkan Tergugat Rekonvensi tersebut sebagai harta bersama, dipertimbangkan, bahwa Penggugat Rekonvensi dalam repliknya menyangkal dalil Tergugat Rekonvensi tersebut dengan menyatakan tanah seluas 1750 M² tersebut telah dijual atas kesepakatan bersama untuk kepentingan Pilkada, maka Majelis berkesimpulan harta-harta tersebut telah dikuasai pihak ketiga, sehingga tidak dapat ditetapkan sebagai harta bersama Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi.

Di dalam Putusan Nomor 354/Pdt.G/2018/PA.Mtr., juga ditemukan adanya penyangkalan yaitu

- a. Penggugat menyangkal dengan pernyataan bahwa harta yang digugat sekarang ini merupakan hak milik dari Tergugat sendiri yang diperoleh dari saudaranya dengan cara pemberian dan/atau hadiah (Pasal 86 dan 87 Kompilasi Hukum Islam) berdasarkan Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, Penggugat tidak dapat membuktikan dengan jelas dan terang di dalam gugatannya siapa yang tertulis atau tercantum namanya di dalam SHM No. 1564 Kelurahan Karang Baru tersebut, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan ini.
 - b. Pada waktu Penggugat dan Tergugat masih sebagai suami isteri, Penggugat meminjam SHM. No. 1564 Kelurahan Karang Baru kepada Tergugat untuk dijadikan sebagai agunan di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Mataram.
3. Adanya alat bukti lain dan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim (*descente*) yang mendukung kebenaran atas akta

Terlihat di dalam Putusan Nomor 354/Pdt.G/2018/PA.Mtr., Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti surat dengan kode T.1 yang diajukan oleh Tergugat sebagai berikut: bukti T.1 berupa akta pernyataan, Nomor 63, tanggal 22 Desember 2017, yang berisi pernyataan bahwa Nyonya Herliana sebagai pemilik asal tanah obyek sengketa yang menyatakan bahwa sebenarnya ia menjual tanah obyek sengketa kepada Nyonya Mustiandrini Muhamad Nur, sehingga obyek sengketa tersebut adalah milik Nyonya Mustiandrini Muhamad Nur, adapun Nyonya Dina Marimah hanya dipinjamkan namanya saja. Bukti T.1 tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil alat bukti, sehingga bukti tersebut dapat dinilai sebagai bukti permulaan.

Alat bukti T.1 berupa pernyataan Nomor 63, tanggal 22 Desember 2017 dari Herliana pemilik asal (penjual) obyek sengketa yang isinya dimana penjual sebenarnya menjual obyek sengketa kepada Mustiandrini Muhamad Nur (kakak Tergugat) bukan kepada Tergugat, namun dalam akta jual beli (bukti P.5) dan sertifikat Hak Milik (bukti P.7), tertuang pembeli dan pemilik adalah Tergugat, sehingga Majelis Hakim menilai alat bukti T.1 tidak secara tegas memberikan petunjuk bahwa obyek sengketa adalah milik Mustiandrini Muhamad Nur (kakak Tergugat) yang diberikan kepada Tergugat. Apabila bukti T.1 dihubungkan dengan alat bukti P.5 dan bukti P.7, maka Majelis Hakim menilai dan berpendapat bahwa alat bukti T.1 tidak dapat melumpuhkan kekuatan pembuktian alat bukti P.5 dan alat bukti P.7.

Pertimbangan Majelis Hakim terhadap 4 (empat) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat yang inti keterangan saksi sebagai berikut:

- a. Saksi pertama (Jumarsih Bin Amaq Rabitah) umur 52 tahun, agama Islam, pekerjaan Tukang Bangunan, tempat kediaman di Lingkungan Karang Jangkong Kelurahan Cakranegara Barat Kecamatan Cakranegara Kota Mataram di

bawah sumpahnya menyatakan bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi pernah bekerja sebagai tukang bangunan rumah obyek sengketa. Saksi yang mengerjakan pemasangan keramik di bangunan rumah obyek sengketa selama 6 (enam) bulan lamanya dan Penggugat yang menyuruh dan membayar ongkos pengerjaan pemasangan keramik tersebut. Saksi tahu obyek sengketa tersebut terletak di Karang Baru Kota Mataram. Saksi tidak tahu berapa luas tanah dan bangunan rumah obyek sengketa tersebut, sedangkan batas-batasnya seingat saksi yaitu sebelah selatan berbatasan dengan rumah (tidak tahu rumah siapa), sebelah barat berbatasan dengan rumah (tidak tahu rumah siapa), sebelah timur berbatasan dengan rumah (tidak tahu rumah siapa) dan sebelah utara berbatasan dengan jalan. Saksi tahu ada 2 (dua) bangunan rumah yang berdiri di atas tanah obyek sengketa yaitu bangunan rumah baru dan bangunan rumah lama. Saksi yang mengerjakan pemasangan keramik pada bangunan rumah yang baru saja dan saksi tahu Penggugat mempunyai usaha ternak ayam.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya terhadap saksi pertama bahwa telah memberikan keterangan di bawah sumpahnya dipersidangan dan keterangan yang disampaikannya berdasarkan pengetahuan dan penglihatan serta pendengaran sendiri, karena saksi pernah mengerjakan bangunan rumah obyek sengketa, dengan demikian secara formil keterangan saksi dapat diterima, adapun dari segi materilnya dihubungkan dalil gugatan Penggugat saksi tidak mengetahui adanya harta bersama yang diperoleh dalam perkawinan Penggugat dengan Tergugat, sehingga dengan keterangan saksi secara materil tidak dapat membuktikan dalil gugatannya.

- b. Saksi kedua (Wirajaya Bin Slamet Riyadi), umur 46 tahun, agama Islam, pekerjaan Tukang Bangunan, tempat kediaman di Lingkungan Karang Jangkong Kelurahan Cakranegara Barat Kecamatan Cakranegara Kota Mataram, di bawah sumpahnya menyatakan bahwa saksi mengetahui selama perkawinan Penggugat dengan Tergugat ada memperoleh harta bersama yaitu bangunan rumah yang berdiri di atas tanah obyek sengketa, sedangkan tanah obyek sengketa saksi tidak tahu milik siapa. Saksi tahu tanah dan bangunan obyek sengketa terletak di Karang Baru Mataram dengan batas-batas yaitu sebelah utara: jalan, sebelah selatan: rumah (tidak tahu rumah siapa), sebelah timur: rumah (tidak tahu rumah siapa), sebelah barat: rumah (tidak tahu rumah siapa) karena saksi pernah berkunjung ke rumah obyek sengketa dan saksi bersama teman-teman tukang lainnya yang mengerjakan tembok dan atap rumah obyek sengketa tersebut selama \pm 4 (empat) bulan lamanya. Pembayaran ongkos pengerjaan rumah obyek sengketa tersebut adalah Pak Zul (Penggugat). Saksi tahu Penggugat bekerja sebagai peternak ayam potong, sedangkan Tergugat bekerja sebagai guru.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya terhadap saksi kedua bahwa telah memberikan keterangan di bawah sumpahnya dipersidangan dan keterangan yang disampaikannya adalah berdasarkan pengetahuan dan penglihatan serta pendengaran sendiri, karena saksi pernah tinggal bertetangga dengan Penggugat dan Tergugat, juga saksi pernah mengerjakan tembok bangunan rumah obyek sengketa, dengan demikian secara formil keterangan saksi dapat diterima, adapun dari segi materilnya dihubungkan dalil gugatan Penggugat saksi

mengetahui bahwa selama perkawinan Penggugat dan Tergugat telah diperoleh harta bersama berupa bangunan rumah yang berdiri di atas tanah obyek sengketa, sedangkan mengenai tanah, saksi tidak tahu milik siapa, disamping itu saksi juga mengetahui bahwa Penggugat bekerja sebagai peternak ayam dan Tergugat bekerja sebagai PNS (guru), sehingga dengan keterangan saksi secara materil dapat membuktikan dalil gugatannya.

- c. Saksi ketiga Firmansyah Bin Sahnun, umur 40 tahun, agama Islam, pekerjaan Tukang Bangunan, tempat kediaman di Lingkungan Karang Jangkong Kelurahan Cakranegara Barat Kecamatan Cakranegara Kota Mataram, di bawah sumpahnya menyatakan bahwa Saksi mengetahui selama perkawinan Penggugat dengan Tergugat ada mempunyai harta bersama berupa tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang dibeli mereka berdua. Saksi tahu harta bersama Penggugat dan Tergugat tersebut terletak di Karang Baru Mataram, namun saksi tidak tahu berapa luas dan batas-batasnya tanah dan bangunan rumah tersebut. Sepengetahuan saksi Penggugat bekerja sebagai peternak ayam potong sejak 9 (sembilan) tahun yang lalu hingga sekarang ini.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya terhadap saksi ketiga bahwa telah memberikan keterangan di bawah sumpahnya dipersidangan dan keterangan yang disampaikan adalah berdasarkan pengetahuan dan penglihatan serta pendengaran sendiri, karena saksi masih misan dengan Penggugat, dengan demikian secara formil keterangan saksi dapat diterima, adapun dari segi materilnya dihubungkan dalil gugatan Penggugat saksi mengetahui bahwa selama perkawinan Penggugat dan Tergugat telah diperoleh harta bersama berupa tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atas tanah obyek sengketa dan saksi juga mengetahui bahwa Penggugat bekerja sebagai peternak ayam hingga sekarang ini, sehingga dengan keterangan saksi secara materil dapat membuktikan dalil gugatannya.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kekuatan akta jual beli tanah di Pengadilan Agama mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat jika akta tersebut: (a). akta autentik atau akta di bawah tangan yang tidak disangkal oleh pihak lawan, (b). akta autentik atau akta di bawah tangan yang disangkal oleh pihak lawan namun dikuatkan bukti-bukti lain misalnya keterangan saksi-saksi dan/atau pengakuan dan (c). fotokopi akta autentik atau akta di bawah tangan selama fotokopi tersebut telah di-*nazegelen* (bermeterai cukup), telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode, tanggal dan paraf Ketua Majelis serta dikuatkan bukti-bukti lain misalnya keterangan saksi-saksi dan/atau pengakuan.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan akta jual beli tanah di Pengadilan Agama adalah (a). Telah terpenuhinya syarat formal dan materiil akta jual beli, sehingga bukti tersebut mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat, sesuai Pasal 1875 KUHPerdata/BW dan tidak adanya penyangkalan oleh pihak lawan atas akta yang diajukan sebagai alat bukti, (b). Adanya penyangkalan akan keberadaan tanah sebagai hak milik disebabkan oleh karena ketidaktahuan salah satu pihak yang berperkara baik karena tidak pernah membeli tanah yang dimaksud, tidak mengetahui keberadaannya atau tanah telah dialihkan dan (c). Adanya alat bukti lain dan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim (*descente*) yang mendukung kebenaran atas akta.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Harahap, M. Yahya, (2006), *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hartono, Sunaryati, (2006), *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Alumni, Bandung.
- Nasution, Bahder Johan, (2016), *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, (2015), *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sumarwani, Sri, (2012), *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang.
- Sunggono, Bambang, (2006), *Metode Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Waluyo, Bambang, (2008), *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Zuhriah, Erfaniah, (2014), *Peradilan Agama Indonesia, Sejarah, Konsep dan Praktik Di Pengadilan Agama*, Setara Press, Malang

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Kompilasi Hukum Islam (KHI)
- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
- Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama
- Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.
- Undang-Undang No. 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 112 J/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 775 K/Sip/1971, tanggal 6 Oktober 1971

C. Internet

- Tampubolon, Boris (1), 2018, “Apakah Surat Jual Beli Tanah Di bawah Tangan Cukup Kuat Sebagai Alat Bukti Di Persidangan?”, *<https://konsultanhukum.web.id/apakah-surat-jual-beli-tanah-dibawah-tangan-cukup-kuat-sebagai-alat-bukti-di-persidangan/>*, Diakses pada tanggal 18 Novemver 2019.
- (2), 2018, “Syarat Agar Fotocopy Surat Jual Beli Tanah Bisa Menjadi Alat Bukti Yang Kuat?”, *<https://konsultanhukum.web.id/syarat-agar-fotocopy-surat-jual-beli-tanah-bisa-menjadi-alat-bukti-yang-kuat/>*, Diakses pada tanggal 18 Novemver 2019.