

## ***Ratio Decidendi* Putusan Hakim Pengadilan Negeri Blitar Mengenai Perjanjian Jual Beli Tanah yang Berkeadilan**

**Puji Lestari**

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

[pujil.tari97@gmail.com](mailto:pujil.tari97@gmail.com)

### **Abstrak**

Penelitian ini memfokuskan pada *ratio decidendi* hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar dalam putusan perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt. Dalam putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt, hakim memiliki beberapa alasan atau argumentasi yang dijadikan dasar untuk mengadili. Alasan atau argumentasi hakim merupakan syarat atau kriteria *ratio decidendi* hakim yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Sehingga artikel ini bertujuan untuk mengetahui *ratio decidendi* hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar dalam putusan perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt berdasarkan teori keadilan Hukum Islam. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa alasan atau argumentasi yang dijadikan pertimbangan oleh hakim pada putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt sesuai dengan Pasal 53 ayat 2 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 mengenai kekuasaan kehakiman, serta telah memenuhi syarat-syarat atau kriteria *ratio decidendi* berdasarkan Bab IX Putusan Pengadilan Pasal 50 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 mengenai kekuasaan kehakiman. *Ratio decidendi* atau argumentasi hakim Pengadilan Negeri Blitar dalam putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt ditinjau dengan teori keadilan, maka *ratio decidendi* hakim tersebut sudah sesuai dengan teori keadilan baik keadilan dalam perspektif umum maupun keadilan dalam perspektif Islam.

**Kata Kunci:** pengadilan; *ratio decidendi*; keadilan.

### **Pendahuluan:**

Adanya ketidakseimbangan antara kebutuhan manusia mengenai tanah dengan ketersediaan tanah yang terbatas berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah, hal ini akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana peralihan hak atas tanah. Effendi Perangin menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang mana pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.<sup>1</sup> Guna menjamin suatu kepastian hukum, jual beli hak atas tanah memerlukan adanya persyaratan formil. Syarat formil ini berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan terkait

---

<sup>1</sup> Effendi Perangin, Hukum Agraria Pertanahan, (Jakarta: CV. Rajawali, 1986), 13.

dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Mengenai peralihan hak atas tanah telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 37 menyatakan bahwa jual beli tanah sebagai bentuk dari pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>2</sup>

Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kehidupan masyarakat masih banyak transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa menggunakan campur tangan PPAT. Di Pengadilan Negeri Blitar terdapat sebuah perkara mengenai perbuatan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dengan kesepakatan sederhana tanpa menggunakan campur tangan PPAT. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tidak memenuhi syarat formil pengalihan hak atas tanah.

Perbuatan jual beli tanah tersebut dilakukan pada tahun 1984 dengan sertifikat yang dikuasai pihak pembeli masih atas nama pihak penjual. Sehingga pada tahun 2018, pihak pembeli bermaksud ingin menertibkan hak kepemilikan atas tanahnya dengan merubah nama pemegang haknya dari nama pihak penjual ke nama pihak pembeli. Namun, pihak pembeli kesulitan mencari pihak penjual yang tidak diketahui keberadaannya serta tidak mempunyai ahli waris. Guna mengambil jalan yang terbaik, maka pihak pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blitar untuk memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah jual beli tanah di bawah tangan tertanggal 19 April 1984, menyatakan pihak penjual wanprestasi, serta menguasai proses peralihan hak atas tanah kepada pihak pembeli yang sah.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar memberikan putusan bahwa jual beli tanah antara pihak penjual dan pembeli secara di bawah tangan sah dan mempunyai kekuatan hukum. Dasar Majelis Hakim memutuskan demikian karena syarat jual beli dianggap sah apabila dilakukan sesuai yang disyaratkan oleh pasal 1320 KUHPerdara. Memutus bahwa pihak penjual telah melakukan perbuatan ingkar/wanprestasi. Majelis hakim memutuskan demikian karena seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila tidak melaksanakan kewajiban atau prestasinya seperti yang telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara. Memutus bahwa pihak pembeli diberi kuasa untuk menyelesaikan proses administrasi peralihan hak atas tanah. Majelis Hakim memutuskan demikian karena surat pernyataan jual beli tanah antara pihak pembeli dan pihak penjual telah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan pembuktian dan dengan ketidakhadiran pihak pembeli untuk menyelesaikan administrasi peralihan (balik nama) hak atas tanah.<sup>3</sup>

Hakim dalam menetapkan putusan harus memperhatikan bahwa di dalam putusan harus memuat alasan-alasan yang dijadikan dasar untuk mengadili, hal tersebut telah dijelaskan di dalam Pasal 50 Ayat (1) UndangUndang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Sebagai penegak hukum, seorang hakim juga dituntut untuk melakukan upaya yang menjadi faktor penopang bagi tercapainya suatu putusan serta penetapan hukum yang adil. maka penulis tertarik untuk menganalisis alasan-alasan hukum hakim Pengadilan Negeri Blitar ditinjau dari segi teori keadilan baik secara umum maupun teori keadilan dalam Islam.

Penelitian terdahulu yang memiliki tema serupa yaitu terkait analisis *ratio decidendi* hakim tentang jual beli tanah. Diantaranya oleh Wardah dengan judul “Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3191 K/Pdt/2016)” tahun 2018. Kelebihan

---

<sup>2</sup> Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>3</sup> Putusan Hakim Pengadilan Negeri Blitar Kelas IB No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt

penelitian Wardah adalah bahan penelitian yang digunakan lebih spesifik menggunakan perundang-undangan adat daerah tertentu. Sehingga dapat mengetahui implementasi undang-undang adat pertanahan secara langsung. Sedangkan kekurangan dari penelitian Asih Handayani adalah pada penelitian tersebut kurang mencantumkan khazanah dari segi keislamannya. Karena peneliti lebih fokus terhadap hukum adat tersebut. Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Retno Puspo Dewi dengan judul “Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 200/Pdt.G/2012/pn.Jkt.Sel)” tahun 2017. Kelebihan penelitian Retno Puspo Dewi adalah selain menggunakan studi perundang-undangan juga menggunakan studi kasus. Sehingga dapat mengetahui secara spesifik bahan analisis yang diteliti. Sedangkan kekurangan dari penelitian Retno Puspo Dewi adalah kurangnya tinjauan keislaman dalam penelitian. Ketiga, penelitian oleh Erni Ebi Rohmatin dengan judul “*Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Agama Malang dalam Putusan No. 2303/Pdt.G/2015/PA.Mlg tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan” Tahun 2018. Kelebihan penelitian Erni Ebi Rohmatin adalah pada penelitian ini bahan penelitian yang digunakan berbeda yaitu berfokus pada hak lelang tanggungan. Sehingga dapat menambah wawasan mengenai hak tanggungan. Sedangkan kekurangan dari penelitian Erni Ebi Rohmatin adalah kurangnya menjelaskan secara rinci.

### **Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder pustaka. Maka, untuk mengetahui *ratio decidendi* hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang perjanjian jual beli tanah tinjauan teori keadilan Hukum Islam lebih mendalam, dilakukan pengumpulan data sekunder melalui penelusuran kepustakaan lalu dijadikan sebagai rujukan. Penulis menggunakan pendekatan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) atau biasa dikenal juga dengan pendekatan yuridis. Tujuannya adalah untuk memperoleh data secara menyeluruh sebagai bahan analisis kajian penulisan. Penelitian ini menggunakan beberapa bahan hukum primer yaitu Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder sebagai pendukung diambil penulis dari sumber kepustakaan berupa buku, jurnal, hasil penelitian dan koran yang berkaitan erat dengan penelitian. Metode pengumpulan data dilakukan melalui metode studi dokumentasi, yaitu metode pengumpulan data melalui dokumen atau tidak langsung terjun pada subjek penelitian. Penelitian ini diolah menggunakan teknik deskriptif kualitatif, dimana pemecahan masalah dilakukan dengan mendeskripsikan bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian melakukan analisis bahan hukum untuk mendapatkan kesimpulan.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### ***Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Putusan Perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt.**

Dahulu di daerah RT 03/03, Desa Karangrejo, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar hidup satu keluarga yaitu bapak Karsodimedjo beserta istrinya ibu Sepi serta tidak mempunyai seorang anak pun. Dalam perkawinannya terdapat harta bersama (gono gini) berupa hak milik atas tanah pertanian seluas 5487 m<sup>2</sup> dengan sertifikat hak milik No. 177 tercatat atas nama Karsodimedjo alias Gendon. Saat Karsodimedjo

meninggal dunia, tanah tersebut oleh Sepi telah dijual kepada Kaswar yang dituangkan dalam surat pernyataan tertanggal 19 April 1984 dibuat di bawah tangan di hadapan perangkat desa Karangrejo (kepala desa, sekretaris desa, dan kepala dusun) dengan harga Rp. 2.000.000.00,- (dua juta rupiah). Oleh karena keterbatasan pengetahuan mengenai proses peralihan hak atas tanah saat jual beli, sertifikat masih atas semua lahan, sedangkan Kaswar hanya membeli sebagian tanah milik Karsodimedjo dengan luas 2500 m2 dan sebagian lain dibeli oleh orang lain.

Tanah tersebut telah diserahkan dan kuasai oleh Kaswar sejak tahun 1984 dengan sertifikat masih atas nama Karsodimedjo. Sehingga pada tahun 2018, Kaswar berkeinginan untuk menertibkan kepemilikan atas tanah tersebut, memecah sertifikat, merubah pemegang haknya dari nama Karsodimedjo ke nama Kaswar dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blitar Kelas IB. Gugatan ini diajukan karena Kaswar kesulitan mencari keberadaan Sepi yang tidak diketahui keberadaannya untuk menagih janjinya menindaklanjuti jual beli di hadapan camat/PPAT.

Dari gugatan yang diajukan Kaswar, majelis hakim Pengadilan Negeri Blitar Kelas IB mengeluarkan putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt yang telah dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu 27 Maret 2019 yaitu tentang perjanjian jual beli tanah, dan isi putusan tersebut yaitu: 1) Menyatakan Tergugat tidak hadir, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap di persidangan; 2) Mengabulkan gugatan Penggugat secara verstek untuk sebagian; 3) Menyatakan pernyataan jual-beli tanah antara Sepi (Tergugat) dengan Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum; 4) Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi; 5) Memberi kuasa kepada Penggugat untuk bertindak atas nama Tergugat, baik selaku pihak penjual maupun sebagai pihak pembeli untuk melakukan perbuatan hukum berupa: memecah sertifikat, mengalihkan, menyerahkan, menjual hak atas tanah SHM No. 177/ seluas 2.500 m2 a/n Karsodimedjo alias Gendon, yang terletak di desa Karangrejo, kecamatan Garum, kabupaten Blitar, dan untuk menghadap pejabat yang berwenang atau notaris/PPAT guna menandatangani surat/akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tersebut; 6) Memerintahkan kepada pejabat yang berwenang dalam hal ini BPN kabupaten Blitar untuk mencatat perubahan dan peralihan hak atas tanah SHM No.177/ a/n pemegang hak Karsodimedjo alias Gendon kepada Penggugat (Kaswar) sebagian seluas 2.500 m2 yang terletak di desa Karangrejo, kecamatan Garum, kabupaten Blitar dengan batas-batas sebelah utara: sungai, sebelah timur: sungai, sebelah selatan: tanah Sukino (dibeli dari Sepi), sebelah barat: sungai; 7) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya; 8) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.831.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah).

Dari putusan tersebut, sesuai dengan amar putusan nomor 3 yang berisi “Menyatakan pernyataan jual-beli tanah antara Sepi (Tergugat) dengan Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum”. Majelis hakim menimbang dan menguraikan bahwa jual beli yang dilakukan Sepi dengan Kaswar secara di bawah tangan tertanggal 19 April 1984 atas sebidang tanah seluas 2500 m2 atas nama Karsodimedjo alias Gendon yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Garum, Kabupaten Blitar adalah sah menurut hukum. Dasar hukum majelis hakim menyatakan jual beli yang dilakukan Sepi dengan Kaswar secara di bawah tangan tersebut adalah sah, karena telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, yaitu: 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Seseorang dikatakan telah memberikan persetujuannya atau sepakatnya (*toestemming*) apabila seseorang itu

memang menghendaki apa yang disepakati. Maka sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, di mana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain. Sedangkan dalam membuat sepakat, berarti para pihak yang membuat perjanjian setuju terhadap isi perjanjian tanpa adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang berbunyi “Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Dalam membuat suatu perjanjian, seseorang harus cakap menurut hukum. dalam Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Sedangkan menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap menurut Pasal 1330 KUHPerdara adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dalam pengampuan. Pasal 330 KUHPerdara telah menyatakan bahwa “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap umur 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Mengenai pengampuan telah dinyatakan dalam Pasal 433 KUHPerdara “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya”. 3) Suatu hal tertentu. Pasal 1332 KUHPerdara telah menyatakan “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian-perjanjian”.

Lebih lanjut dalam Pasal 1333 KUHPerdara menyatakan “Suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”. 4) Suatu sebab yang halal. Merupakan isi dari perjanjian, sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Selanjutnya Pasal 1336 KUHPerdara menyatakan “Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah”.

Majelis hakim berpendapat bahwa kedua belah pihak telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu Sepi dan Kaswar merupakan orang yang telah dewasa serta merupakan orang yang cakap hukum. Kemudian dalam pembuatan surat perjanjian jual beli tanah telah terjadi kesepakatan untuk mengikatkan dirinya. Objek yang dijadikan transaksi jual beli juga telah terpenuhi yaitu berupa sebidang tanah seluas 2500 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Karangrejo, Kecamatan Garum, Kabupaten Blitar. Perjanjian tersebut dilakukan untuk transaksi jual beli tanah.

Selain itu, berdasarkan amar putusan nomor 4 yang berisi “Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi”. Majelis hakim menimbang dan menguraikan bahwa Sepi (Tergugat) telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi. Dasar hukum majelis hakim menyatakan bahwa Sepi melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi karena Sepi (Tergugat) tidak menindaklanjuti kewajibannya untuk menyelesaikan proses administrasi di depan camat/PPAT. Secara umum seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila tidak melaksanakan kewajiban atau prestasinya seperti yang telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPer: 1) Tidak menyanggupi apa yang akan dilakukan (tidak melakukan seluruh perjanjian); 2)

Melaksanakan apa yang diperjanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan; 3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; 4) Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan menurut perjanjian.

Majelis hakim berpendapat bahwa setelah penandatanganan surat jual beli secara di bawah tangan, Sepi telah berjanji untuk menindaklanjuti jual beli tersebut di hadapan camat/PPAT. Namun, sejak setelah penandatanganan surat jual beli tersebut, Sepi meninggalkan rumah, tidak diketahui keberadaannya, serta tidak menindaklanjuti jual beli tersebut di hadapan camat/PPAT. Surat jual beli yang telah dibuat berlaku mengikat bagi Sepi dengan Kaswar. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata berlaku asas *pacta sunt servanda*, yang mana segala hak dan kewajiban yang terdapat dalam perjanjian berlaku dan mengikat bagi keduanya. Apabila tidak dilakukan, maka dapat dikatakan wanprestasi.

Serta berdasarkan amar putusan nomor 5 yang berisi “Memberi kuasa kepada Penggugat untuk bertindak atas nama Tergugat, baik selaku pihak penjual maupun sebagai pihak pembeli untuk melakukan perbuatan hukum berupa: memecah sertifikat, mengalihkan, menyerahkan, menjual hak atas tanah SHM No. 177/ seluas 2.500 m<sup>2</sup> a/n Karsodimedjo alias Gendon, yang terletak di desa Karangrejo, kecamatan Garum, kabupaten Blitar, dan untuk menghadap pejabat yang berwenang atau notaris/PPAT guna menandatangani surat/akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tersebut”. Majelis hakim menimbang dan menguraikan bahwa Kaswar (Penggugat) diberikan kuasa untuk melakukan balik nama terhadap hak atas kepemilikan tanahnya. Majelis hakim menyatakan bahwa tanah tersebut sah menurut hukum menjadi milik Kaswar serta mempunyai kekuatan pembuktian, dengan pertimbangan Kaswar telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai seorang pembeli yaitu Kaswar telah membayar lunas harga tanah yang dibeli dari Sepi sebesar Rp. 2.000.000.00,- (dua juta rupiah). Oleh karena itu, dengan majelis hakim memberikan pernyataan bahwa tanah tersebut milik Kaswar, maka dapat dilakukan balik nama terhadap tanah tersebut.

Alasan atau argumentasi hakim yang dijadikan pertimbangan bagi putusan yang nantinya akan dijatuhkan oleh hakim, berdasarkan Pasal 53 ayat 2 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 mengenai kekuasaan kehakiman, menyatakan:<sup>4</sup> “Penetapan dan putusan sebagaimana di maksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar” Dari beberapa pertimbangan hakim yang telah diuraikan diatas, sudah memenuhi syarat atau kriteria suatu *ratio decidendi* hakim. Syarat atau kriteria *ratio decidendi* terdapat dalam Bab IX Putusan Pengadilan Pasal 50 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 mengenai kekuasaan kehakiman, menyatakan:<sup>5</sup> 1) Putusan pengadilan selain harus memuat alasan serta dasar putusan, juga harus memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili; 2) Tiap putusan pengadilan harus ditandatangani oleh ketua serta hakim yang memutus dan panitera yang ikut serta dalam bersidang.

Pertimbangan-pertimbangan hukum diatas telah memuat mengenai pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan, seperti: 1) KUHPdata Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 463. 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 Selain itu, sesuai syarat *ratio decidendi* pasal 2 diatas, putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt juga telah dibubuhi tandatangan di akhir oleh Mulyadi Aribowo, SH., MH. (Hakim Ketua), Rahid Pamungkas, SH. (Hakim Anggota 1), Suci

<sup>4</sup> Pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

<sup>5</sup> Pasal 50 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Astri Pramawati, SH., MHum. (Hakim Anggota 2), dan Sulati, SH. (Panitera Pengganti).

Di Indonesia sendiri dalam melakukan jual beli tanah banyak sekali ditemukan beberapa masalah. Sehingga dalam penyelesaiannya banyak dibutuhkan bantuan hakim. Sehingga dalam hal tersebut hakim banyak menggunakan argumentasinya atau biasa disebut dengan *ratio decendi* demi dapat mencapai keadilan bagi kedua belah pihak yang sedang bersengketa dan disesuaikan dengan keadaan dan tempat kejadian. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Wardah. Dalam penelitian Wardah ditemui bahwa berlakunya UUPA yang telah menjadikan hukum adat sebagai hukum tanah nasional telah menghapus keberadaan lembaga jual beli dengan hak membeli kembali. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama menganalisis *ratio decidendi* hakim dalam memutus suatu putusan, sama-sama membahas mengenai jual beli tanah, serta metode yang digunakan dalam penelitian sama. Sedangkan perbedaannya terletak pada bahan analisisnya.<sup>6</sup>

Masalah yang sama juga ditemui dalam penelitian yang dilakukan oleh Retno Puspo Dewi. Dimana dasar pertimbangan hukum atau *ratio decidendi* hakim dalam pengambilan suatu putusan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah serta akibat hukumnya yang dilakukan di hadapan notaris. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa dasar pertimbangan atau *ratio decidendi* hakim yang menyebabkan pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah karena adanya wanprestasi. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama menganalisis *ratio decidendi* hakim dalam memutus suatu putusan, sama-sama membahas mengenai jual beli tanah, serta metode yang digunakan dalam penelitian sama. Sedangkan perbedaannya terletak pada bahan analisis.<sup>7</sup>

Selain dua masalah yang telah disebutkan *ratio decendi* hakim juga dibutuhkan dalam penelitian yang dilakukan oleh Erni Ebi Rohmatin. Dalam penelitiannya Erni Ebi Rohmatin membahas *ratio decidendi* hakim pengadialan agama malang dan metode penafsirannya dalam suatu putusan tentang lelang eksekusi hak tanggungan. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa *ratio decidendi* yang ada di dalam putusan tersebut sudah sesuai dengan undang-undang. Persamaan penelitian ini dengan penelitian kami adalah sama-sama mengkaji tentang *ratio decidendi* atau pertimbangan hakim terhadap sebuah putusan pengadilan, serta metode yang digunakan dalam penelitian sama. Sedangkan perbedaannya terletak pada bahan analisis.<sup>8</sup>

### **Tinjauan Teori Keadilan Terhadap *Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Putusan Perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt.**

Semua peradilan Negara, secara umum harus menerapkan konsep keadilan seperti yang telah ditetapkan oleh ketentuan Pasal 5 ayat 1 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman yang berbunyi: “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”. Konsep yang dianut tiap peradilan satu sama lain berbeda-beda.

---

<sup>6</sup> Wardah, Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3191 K/Pdt/2016), (Surabaya: Universitas Narotama Surabaya, 2018).

<sup>7</sup> Retno Puspo Dewi, Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 200/Pdt.G/2012/pn.Jkt.Sel), (Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2017).

<sup>8</sup> Erni Ebi Rohmatin, *Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Agama Malang Dalam Putusan No. 2303/Pdt.G/PA.Mlg Tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, (Malang: UIN Malang, 2018).

Seperti konsep keadilan dalam hukum acara perdata yang menginginkan agar setiap para pencari keadilan mendapatkan perlakuan yang sama serta kedua belah pihak harus sama-sama didengarkan atau tidak memihak kepada salah satu pihak.

Hakim dalam menjatuhkan putusannya tidak diharuskan untuk memberikan perlakuan yang sama kepada para pihak, namun hakim harus memberikan keadilan yang di sesuaikan dengan apa telah diberikan pihak selama dalam proses persidangan. Apabila pihak penggugat dapat membuktikan gugatannya, maka gugatannya akan dikabulkan oleh hakim, namun sebaliknya jika pihak penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya dan tergugat dapat membuktikan bantahannya terhadap gugatan penggugat, maka gugatan yang diajukan penggugat akan ditolak oleh hakim. Pada dasarnya bentuk keadilan yang harus diberikan hakim saat menjatuhkan putusan adalah keadilan yang proporsional atau sesuai dengan apa yang telah diberikan pihak selama proses persidangan. Keadilan yang seperti ini dapat dilihat pada bunyi salah satu amar putusan yang mana hakim selalu menghukum pihak yang kalah dalam persidangan untuk membayar semua biaya perkara.<sup>9</sup>

Pada putusan hakim No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt yang diputus secara verstek untuk sebagian karena tidak hadirnya tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap di persidangan. Panggilan yang dilakukan dari pengadilan sudah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan hukum dalam melakukan panggilan para pihak. Akan tetapi, karena keberadaan tergugat tidak diketahui, maka proses peradilan tetap dilanjutkan tanpa hadirnya tergugat. Dalam putusan tersebut hakim memutuskan bahwa: B.I Menyatakan pernyataan jual beli antara Sepi (Tergugat) dengan Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Alasan atau pertimbangan hakim memutus demikian, karena bahwa jual beli yang dilakukan Sepi dengan Kaswar yang dilakukan pada tanggal 19 April 1984 atas sebidang tanah seluas 2500 m<sup>2</sup> atas nama Karsodimedjo alias Gendon telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu: sepakat mengikatkan dirinya, kecakapan membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Menurut teori Aristoteles putusan hakim tersebut termasuk dalam keadilan komutatif (*justitia commutativa*). Karena, hakim menganggap penggugat maupun tergugat sama, sama-sama telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian, dan diperlakukan sama kedudukannya di depan hukum atau lebih dikenal dengan asas *equality before the law*.

B.II Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi Alasan atau pertimbangan hakim memutus demikian, karena Sepi (Tergugat) tidak menindaklanjuti kewajibannya untuk menyelesaikan proses administrasi di depan Camat/PPAT. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPperdata berlaku asas *pacta sun servanda*, yang mana segala hak dan kewajiban yang terdapat dalam perjanjian berlaku bagi keduanya, apabila tidak dilakukan maka dapat dikatakan wanprestasi. Menurut teori Aristoteles putusan hakim tersebut termasuk dalam keadilan komutatif (*justitia commutativa*). Karena, hakim menganggap penggugat maupun tergugat sama, sama-sama mempunyai hak dan kewajiban yang berlaku bagi keduanya, dan diperlakukan sama kedudukannya di depan hukum atau lebih dikenal dengan asas *equality before the law*.

B.III Memberi kuasa kepada Penggugat untuk bertindak atas nama Tergugat, baik selaku pihak penjual maupun sebagai pihak pembeli untuk melakukan perbuatan hukum berupa: memecah sertifikat, mengalihkan, menyerahkan, menjual hak atas tanah SHM

---

<sup>9</sup> Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Konsep Keadilan dalam Sistem Peradilan Perdata", *Mimbar Hukum*, Vol. 21, 2 (Juni 2009), 368

No. 177/ seluas 2.500 m<sup>2</sup> a/n Karsodimedjo alias Gendon, yang terletak di desa Karangrejo, kecamatan Garum, kabupaten Blitar, dan untuk menghadap pejabat yang berwenang atau notaris/PPAT guna menandatangani surat/akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tersebut.

Alasan atau pertimbangan hakim memutus demikian, karena tanah tersebut telah sah menurut hukum menjadi milik Kaswar dan mempunyai kekuatan pembuktian, dengan pertimbangan Kaswar telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli dengan membayar lunas harga tanah yang dibeli dari Sepi. Menurut teori Kahar Masyhur putusan hakim tersebut termasuk dalam definisi adil adalah memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih dan tanpa kurang dan penghukuman kepada yang melanggar hukum sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran. Dalam hal ini yang mempunyai hak atas tanah yang menjadi objek jual beli adalah Kaswar.

Di dalam Al-Qur'an Allah juga memerintahkan kepada manusia untuk senantiasa berlaku adil atau menegakkan keadilan pada setiap tindakan dan perbuatan yang dilakukan. Allah berfirman dalam Qs. An-Nisa' ayat 135 dan Qs. An-Nisa: 58 sebagai berikut: "Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah, biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapa dan kaum kerabatmu. Jika ia (yang terdakwa) kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatannya (kebaikannya). Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui segala apa yang kamu kerjakan." (Qs. An-Nisa' ayat 135) "Sesungguhnya Allah menyuruhmu menyampaikan amanah kepada yang berhak menerimanya. Dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sesungguhnya Allah sebaik-baik yang memberi pengajaran kepadamu. Sungguh, Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat" (Qs. An-Nisa: 58)

Dalam ayat tersebut menjelaskan mengenai perintah untuk senantiasa berlaku adil dalam semua hal serta memberikan kesaksian yang benar untuk siapapun. Dalam putusan hakim yang menyatakan bahwa tergugat wanprestasi dan dinyatakan bersalah dalam persidangan, dalam hal ini hakim sudah melakukan perintah untuk berlaku adil sesuai perintah dalam QS. An-Nisa: 135 yang mana hakim menyatakan hal tersebut dikarenakan untuk kepentingan penggugat dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanahnya. Begitu pentingnya berlaku adil atau menegakkan keadilan, sehingga Tuhan memperingatkan kepada orang-orang yang beriman supaya jangan karena kebencian terhadap suatu kaum sehingga memengaruhi dalam berbuat adil.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan di atas dapat ditarik kesimpulan adanya pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt telah sesuai dengan pasal 53 ayat 2 Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman dan sudah memenuhi kriteria ratio decidendi berdasarkan BAB IX Putusan Pengadilan Pasal 50 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 mengenai kekuasaan kehakiman. Apabila pasal tersebut ditinjau dari segi teori keadilan, maka ratio decidendi hakim tersebut sudah sesuai baik dalam segi perspektif keadilan umum maupun menurut keadilan menurut teori keislaman.

## Daftar Pustaka

- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. 2009. “Konsep Keadilan dalam Sistem Peradilan Perdata”, *Mimbar Hukum*, Vol. 21. Juni
- Dewi, Retno Puspo. 2017. Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel). Surakarta: Universitas Sebelas Maret
- Perangin, Effendi. 1986. *Hukum Agraria Pertanahan*. Jakarta: CV. Rajawali
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Putusan Hakim Pengadilan Negeri Blitar Kelas IB No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt
- Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- Rohmatin, Erni Ebi. 2018. *Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Agama Malang Dalam Putusan No. 2303/Pdt.G/PA.Mlg Tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Malang: UIN Malang
- Wardah. 2018. Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3191 K/Pdt/2016). Surabaya: Universitas Narotama Surabaya