



**HERMENEUTIKA MAJELIS HAKIM TERKAIT RATIO
DECIDENDI (Studi Kasus Putusan Nomor 172/Pdt/2019/PT DPS)**
**HERMENEUTICS OF THE COUNCIL OF JUDGES RELATED TO
RATIO DECIDENDI (Case Study of Decision Number
172/Pdt/2019/PT DPS)**

Putu Ari Sugiarto Bisma¹
Universitas Mahendradatta
arisugiatobisma@gmail.com

Corresponding Autors Email: arisugiatobisma@gmail.com

Received: Sept. 29, 2025, Accepted: Oct. 10, 2025/Published: Oct. 30, 2025

Abstract

Land registration that regulates to ensure land protection is through buying and selling and is registered through buying and selling with a deed drawn up by the Land Deed Official. Illegal land ownership is the use of land by individuals or legal entities to obtain rights or use of land that is not the land, without rights and also illegal use of land. This can lead to land disputes in the community. This study analyzes the ratio decidendi used by the judiciary after studying the important circumstances of the case in terms of proving the transfer of land rights. This research is a normative legal research using the statutory approach, a case approach in the form of a Court Decision that has permanent legal force. The interpretation of this study is hermeneutic in nature, interpreted as the process of changing something or a state of ignorance into understanding. In issuing a decision, the judge fulfills the ratio decidendi criteria based on the court decision. It must contain the reasons and justification for the decision. It must also contain certain articles of statutory regulations. The Panel of Judges must understand the law in accordance with what has been given by the parties during the trial. If the plaintiff can prove his lawsuit, the judge will accept the lawsuit, but on the contrary if the plaintiff cannot prove his claim and the defendant can prove that he is against the plaintiff's claim, the judge will reject the plaintiff's lawsuit.

Keywords: Hermeneutics, Decisions, Ratio Decisions

Abstrak

Pendaftaran tanah yang mengatur untuk memastikan perlindungan tanah adalah melalui jual beli dan didaftarkan melalui pembelian dan penjualan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kepemilikan tanah

secara tidak sah adalah penggunaan tanah oleh perorangan atau badan hukum untuk memperoleh hak atau penggunaan tanah yang bukan tanahnya, tanpa hak dan juga penggunaan tanah secara tidak sah. Hal ini dapat menimbulkan sengketa tanah dimasyarakat. Penelitian ini menganalisis dengan *ratio decidendi* yang digunakan oleh lembaga peradilan setelah mempelajari keadaan penting dari kasus dalam hal pembuktian peralihan hak atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus berupa Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penafsiran kajian ini bersifat hermeneutik, dimaknai sebagai proses perubahan sesuatu atau keadaan ketidaktahuan menjadi pemahaman. Hakim dalam mengeluarkan Putusan memenuhi kriteria *ratio decidendi* berdasarkan Putusan pengadilan harus memuat alasan dan pembenaran putusan itu juga harus memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan. Majelis Hakim harus memahami hukum sesuai dengan apa yang telah diberikan para pihak selama persidangan. Apabila penggugat dapat membuktikan gugatannya, maka hakim akan menerima gugatan tersebut, tetapi sebaliknya apabila penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya dan tergugat dapat membuktikan bahwa dirinya melawan gugatan penggugat, maka hakim akan menolak gugatan penggugat.

Kata kunci: *Hermeneutika, Putusan, Ratio Decidendi*

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara dimana supremasi hukum sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Konsep negara hukum berbangsa dan bernegara mengarah pada perlunya merefleksikan kesatuan kehidupan bernegara. Putusan hakim tidak terlepas dari apa yang diyakini dan dibuktikan oleh pengadilan.

Dalam perkara perdata misalnya, pelanggaran terhadap kewajiban dan hak dibawa ke pengadilan “secara keseluruhan “ (*Onrechmaige Daad*), hukum perdata (*Burgerlijkrecht*), yaitu suatu badan ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antar individu atau hubungan hukum antara orang-orang, dengan penekanan pada kepentingan individu. Pasal 1365 KUHPerdata mendefinisikan hukum perdata (*Burgerlijkrecht*) yaitu seperangkat aturan

hukum yang mengatur hubungan yang layak antar manusia yang mengutamakan kepentingan pribadi.¹

Dalam prakteknya, hubungan antar pribadi atau kepentingan yang melatarbelakangi hubungan hukum tersebut seringkali menimbulkan konflik atau konflik yang muncul ketika pihak lain merasa tersinggung dan yang sering terjadi di masyarakat adalah terkait dengan sengketa tanah.²

Menurut Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria, mengatur hak atas tanah yang diberikan kepada warga negara dalam bentuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang ditentukan oleh Undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara sesuai dengan Pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria.

Pengalihan hak atas tanah seperti jual beli dari satu pihak ke pihak lain merupakan hak yang wajar dan lumrah dalam masyarakat. Untuk memastikan perlindungan yang sah dan sesuai dari interaksi antara jual beli tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa untuk memastikan perlindungan tanah adalah melalui jual beli dan didaftarkan melalui pembelian dan penjualan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.³

Menurut Pasal 1868 KUHPdata, Akta otentik adalah surat yang dibuat oleh pejabat yang bertanggung jawab untuk itu dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di tempat pelaksanaannya". Pejabat yang berwenang

¹ C.S.T.Kansil, 1986, *Pengantar ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka), h. 214.

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, h. 31

³ Agustina, A., & Tanawijaya, H. (2019). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penan-datanganan Akta Jual Beli yang Didasari atas Blangko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016)* (Doctoral dissertation, Universitas Tarumanagara)., Vol. 1(2), h. 2

adalah suatu surat otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang lengkap atas terlaksananya suatu peristiwa kehidupan umum atau suatu hubungan hukum.⁴ Surat otentik memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada yang bersangkutan untuk digunakan sebagai alat bukti tertulis, yang paling kuat dan lengkap, serta mempunyai kekuasaan mutlak atas fakta atau peristiwa yang disebutkan dalam surat itu. Dengan adanya dokumen otentik dapat dengan jelas mengatur hak dan kewajiban para pihak, menjamin kepastian hukum, sekaligus diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa. Meskipun terkadang kenyataannya sengketa tidak dapat dihindari.

Kepemilikan tanah secara tidak sah adalah penggunaan tanah oleh perorangan atau badan hukum untuk memperoleh hak atau penggunaan tanah yang bukan tanahnya, tanpa hak dan juga penggunaan tanah secara tidak sah. Hal ini dapat menimbulkan sengketa tanah dimasyarakat. Peralihan hak atas tanah karena suatu pemindahan hak milik atas sebidang tanah atau beberapa bidang tanah atau peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena suatu perbuatan hukum (*legal act*) atau suatu peristiwa hukum. Peraturan Perundang-undangan atau perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum.

Isu perampasan tanah bukanlah hal baru dan sudah menjadi polemik di Indonesia. Kata pengambilalihan sendiri dapat diartikan sebagai pengambilan hak atau harta secara sewenang-wenang tanpa mengindahkan peraturan perundang-undangan, seperti perampasan tanah dari orang lain yang tidak berhak melakukannya. Perampasan tanah ilegal adalah kegiatan melawan hukum.⁵

⁴ Prawira, I. G. B. Y. (2016). *Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah*. Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, 4(1). h. 66.

⁵ Robert L Weku, *Artikel Skripsi, Kajian Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum Pidana dan Perdata*

Pada Putusan Nomor 172/Pdt/2019/PT DPS, dapat dilihat adanya perbuatan melawan hukum akibat pengalihan hak atas tanah. Kasus yang terjadi merupakan masalah antara I Ketut Kariana (sebagai Pembanding yang semula Tergugat) melawan Susilawati (sebagai Terbanding yang semula Penggugat) dan I Nyoman Klenting alias Guru Baru (sebagai Turut Terbanding yang semula Turut Tergugat).

Bahwa Susilawati (sebagai Terbanding yang semula Penggugat) merupakan pemilik sah tanah yang dibeli pada tahun 2003 dan telah melakukan balik nama sertifikat sehingga tanah tersebut sah beralih status menjadi atas nama Susilawati dengan SHM No.188/Desa Cemagi, surat ukur No.151/2002 dengan luas 3600M².

I Nyoman Klenting alias Guru Baru (sebagai Turut Terbanding yang semula Turut Tergugat) melakukan perbuatan melawan hukum dengan menanam padi diatas tanah tersebut sebagai penggarap yang merupakan perintah dari I Ketut Kariana (sebagai Pembanding yang semula Tergugat). Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat secara langsung telah menimbulkan kerugian materiil dan moril terhadap Pengugat, yang sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan kerugian dan menentukan siapa saja yang berhak mendapatkan hak atau menguasai tanah objek sengketa untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan aman dan kosong serta tanpa syarat dan bila perlu dengan bantuan alat negara.

Atas putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang menurut Tergugat dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang telah keliru dalam penafsiran hukum antara aturan hukum dengan fakta hukum yang terjadi. Dimana menurut Tergugat pertimbangan Majelis Hakim telah salah dalam penerapan hukum yang menyatakan bahwa "Menimbang terhadap dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Ni Wayan Rundeh telah meninggal dunia pada tanggal 12 Juli 2004 dan tidak pernah menjual tanah sengketa tetapi sertifikat tanah

miliknya dicuri oleh I Made Gede Pusna maupun I Putu Sudira Antara Mahendra, SH untuk digadaikan kepada Pengugat. I Made Gede Pusna menyerahkan sertifikat tanah atas nama Ni Wayan Rundeh (ibu kandung Tergugat) dan Susilawati menyerahkan selebar cek dari Bank Century sebagai pembayaran pinjaman dengan jumlah nominal Rp.105.000.000,- (seratur lima juta rupiah). sehingga sangat jelas Penggugat merangkai sebuah kebohongan dan memutar balik fakta”, dengan demikian para Tergugat mengajukan upaya hukum banding. Pada tingkat banding, Majelis Hakim tingkat banding memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 1033/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 3 September 2019. Berdasarkan hasil keputusan Hakim Tingkat Banding, dapat diambil kesimpulan bahwa kepemilikan tanah Terbanding semula Penggugat sudah sesuai dengan perolehan atas dasar jual beli yang memenuhi syarat sahnya jual beli dan dilandasi itikad baik dan menyatakan Pembanding semula Tergugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara di pengadilan tingkat banding.

Berdasarkan uraian diatas dapat kita ketahui bahwa terdapat persamaan *ratio decidendi* yang digunakan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding terhadap kasus Perbuatan Melawan hukum menguasai objek tanah sengketa tanpa alas hak. *Ratio decidendi* yang memutuskan mengikat pengadilan yang lebih rendah dengan doktrin melihat keputusan. Pertimbangan hukum wajib termasuk dalam kategori *ratio decidendi* atau rasio keputusan yang berkaitan langsung dengan kesimpulan dan penghakiman.

Untuk mengetahuinya, penulis menganalisis penelitian ini dengan *ratio decidendi* yang digunakan oleh lembaga peradilan setelah mempelajari keadaan penting dari kasus yang disebutkan diatas yaitu dalam hal pembuktian peralihan hak atas tanah. Berdasarkan hal tersebut, maka penelitian ini

mengenai masalah bagaimana pengaturan kewenangan Majelis Hakim dalam menentukan dan menetapkan *ratio decidendi* melalui *hermeneutika*?

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan metode penelitian berupa penelitian kepustakaan, yaitu kajian terhadap dokumen tertulis sebagai sumber informasi. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekundr dan bahan hukum tersier.⁶ Analisis bahan hukum dibuat menggunakan metode analisis isi yang dilakukan dengan menjelaskan peristiwa hukum terkait atau produk hukum secara rinci untuk kemudahan interpretasi dalam pembahasan,⁷ melalui pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus berupa Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penafsiran kajian ini bersifat hermeneutik, dimaknai sebagai proses perubahan sesuatu atau keadaan ketidaktahuan menjadi pemahaman.⁸

PEMBAHASAN

1. Peralihan Hak Atas Tanah Secara Formil dan Materiil

Negara memiliki tugas dan tanggung jawab melindungi masyarakat adalah yang terpenting seluruh rakyat Indonesia dan semua tumpah darah Indonesia dan kemajuan kesejahteraan umum sebagai dua dari empat tujuan negara yang ditegaskan dalam paragraf pembukaan keempat UUD NRI Tahun 1945 yaitu mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.⁹

⁶ Rahmat Ramadhani, "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap", Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora 1, No. 1, (2021): h. 859.

⁷ Rahmat Ramadhani dan Ummi Salamah Lubis, "The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes", IJRS: International Journal Reglement & Society 2, No. 3, (2021): h. 138.

⁸ E. Sumaryono, *Hermeneutik sebuah Metode Filsafat*, (Yogyakarta: Peerbit Kanisius, 1993), h. 24

⁹ Donna Okhtalia Setiabudi dan Toar Neman Palilingan, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Prosedur dan Permasalahannya*, Cetakan I, Cv. Wiguna Media, Makassar, 2015, h.

Pada Undang-undang tanah dimasa Kolonial diatur dalam *overschrijvings ordonnatie* Stb. 1934 Nomor 27, mengenai jual beli tanah. Ketentuan mengenai perjanjian jual beli tanah, terdapat dua perbuatan hukum, yaitu:¹⁰

- a. Perjanjian jual beli tanah atau akta dibawah tangan yang dibuat oleh notaris, yang pengaturannya termasuk dalam hukum perjanjian sebagai bagian dari hukum perjanjian dalam Buku III BW. Oleh karena itu, hak atas tanah tidak berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat penandatanganan akta jual beli.
- b. Representasi hukum (*juridische levering*) terjadi dengan pemindahan kepemilikan oleh kepala kantor pertanahannya atau sebelumnya oleh *overschrijvingsambtebaar*. Saat ini, hak atas tanah beralih dari penjual ke pembeli. Pengalihan hak dipemiliks tsnsh ysng dialihkan kepada pembeli baru timbul setelah peralihan yang sah.

Perjanjian jual beli yang dibentuk oleh KUHPerdato bersifat mengikat, tetapi kontrak itu sendiri tidak mengalihkan kepemilikan. Hak kepemilikan baru dialihkan dengan *levering* atau penyerahan. Dalam sistem hukum perdata, *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis dari pengalihan kepemilikan. Para peneliti Belanda bahkan membangun efek *levering* dalam *vergenenen vermeinen* antara penjual dan pembeli, atau perjanjian (tahap kedua) dengan tujuan mengalihkan kepemilikan dari penjual ke pembeli.¹¹

Menururt Pasal 1457 KUPerdato perjanjian jual beli adalah “Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yag lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli tanah mempunyai dau syarat, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat jual beli tanah adalahh syarat atau

¹⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 362

¹¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Aditya Bakti, 2014), h.11

aturan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak (penjual dan pembeli) mengenai peralihan hak atas tanah melalui pelaksanaan peraturan perundang-undangan, dimana penjual mengalihkan tanah dan pembeli membayar harga tanah dimana hak atas tanah beralih kepada pembeli.¹²

Syarat-syarat materiil peralihan hak jual beli adalah bahwa orang-orang yang namanya disebutkan berbeda dalam sertifikat atau dalam sertifikat berhak untuk membeli dan menjual tanah (bila tanah itu tidak didaftarkan). Kemudian seseorang yang hak untuk menjual tanahnya diberikan jika orang tersebut sudah cukup umur, jika belum dewasa, perbuatan hukum jual beli diberikan jika orang tersebut sudah cukup umur, jika belum dewasa, proses jual beli dapat diwakili oleh wali atau penjual dapat juga diwakili oleh orang yang memilikinya, diberiakn, ditasnfer yang buktinya adalah suarat kuas yang diaktakan. Selain persyaratan materiil, ada juga pesyaratan formil yang harus dipenuhi dalam transaksi hukum jual beli tanah. Syarat dan ketentuan resmi tujuannya agar semua pembelian dan penjualan negara harus disahkan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dan sebelumnya syarat jual beli yang memerlukan bukti dokumen PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatur bahwa pengalihan hak milik dan hak milik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan tindakan hukum lainnya untuk pengalihan hak, kecuali pengalihan hak melaui lelang dapat didaftarkan hanya apabila disahkan dengan dokumen yang dikeluarkan oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal tersebut menegaskan bahwa semua kegiatan peralihan hak atas tanah, kecuali lelang harus dibuatkan dengan Akta oleh PPAT demi mendapatkan kepastian hukum para pihak bahwa kegiatan peralihan hak dilaksanakan berdasarkan pendaftaran yang tercatat pada Kantor Pertanahan setempat.

¹² Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.2

2. Pengaturan Kewenangan Majelis Hakim Dalam Menentukan Dan Menetapkan *Ratio Decidendi* Melalui *Hermeneutika*

Ratio decidendi atau pertimbangan hakim adalah dalil/ alasan hakim untuk dipertimbangkan oleh hakim sebagai pertimbangan hukum yang mendasarinya sebelum memutus kasus. *Ratio decidendi* hakim dapat diartikan sebagai pikiran hakim yang menunjuk hakim dalam membuat sebuah keputusan.¹³ Dalam putusan hakim mengandung alasan atau argumentasi hakim (*ratio decidendi*) yang isinya pernyataan hakim yang wajib untuk disertakan. *Ratio decidendi* hakim wajib didasarkan pada pasal-pasal yang berkaitan dengan perkara yang ditanganinya.

Secara umum peran dari *ratio decidendi* atau penalaran hukum adalah untuk menyajikan pokok-pokok pikiran tentang masalah-masalah dalam sengketa hukum antara satu orang dengan orang lain atau masyarakat dan pemerintah dalam hal-hal yang bertentangan atau merugikan menjadi kasus yang menjadi kontroversi atau kontraproduktif untuk menjadi replik dan duplik percontohan, terutama kemanfaatannya dan kelemahan hukum serta sistem eksekutif, aparat hukum dan sikap sistem peradilan.¹⁴

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 172/Pdt/2019/PT DPS, Majelis hakim berpendapat bahwa Terbanding semula Penggugat melakukan jual beli telah memenuhi syarat sahnya jual beli dan dilandasi itikad baik. Bahwa dalam perjanjian pengikatan jual beli No. 83 terbukti bahwa harga tanah yaitu Rp.300.800.000,- telah dibayar lunas dan sesuai dengan SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno kamar MA Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan diantaranya menyebutkan bahwa Peralihan Hak atas tanah yang didasarkan pada

¹³ Mochammad Alfi Muzakki, "Ratio Decidendi Hakim Mahkamah Agung Dalam Menerima Permohonan Peninjauan Kembali Atas Putusan Peninjauan Kembali Perkara Pemalsuan Surat (Analisis Terhadap Putusan MA Nomor 41 PK/PID/2009 dan Putusan MA Nomor 183 PK/Pid/2010)", Artikel Ilmiah, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, 2011, h. 9

¹⁴ Abraham Amos H.F., *Legal Opinion Teorities & Empirisme*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 34.

Perjanjian Pengikatan Jual Bali (PPJB) secara hukum telah terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah dilakukan dengan itikad baik yaitu dihadapan pejabat yang berwenang. Bahwa mengenai Surat Kuasa No. 84 sebagai dasar dari Terbanding semula Penggugat untuk menjual kepada dirinya sendiri (balik nama) Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Kuasa Menjual didalam perkara *aquo* tidak berdiri sendiri sebagaimana layaknya Surat Kuasa Mutlak yang dilarang Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, melainkan adanya Surat Kuasa ini didahului dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Bali antara Terbanding semula Penggugat dengan Ni Wayan Rundeh dimana harganya telah dibayar lunas, dan oleh karena dalam prakteknya pembuatan Akta Jual Beli memakan waktu yang relatif lama maka sebagai pengaman dibuatlah Akta Surat Kuasa Menjual yang memungkinkan Pembeli dapat se waktu waktu menjual tanpa dihadiri oleh pemilik tanah asal *in casu* Ni Wayan Rundeh, oleh karena itu menurut Majelis Surat Kuasa yang demikian dapat dibenarkan dan tidak bertentangan dengan hukum.

Timbulnya pemilikan tanah menjadi dasar timbulnya hubungan hukum antara subyek dengan tanah sebagai obyek hak. Pada prinsipnya hak milik atas tanah dapat bersifat *original* dan *derivative*, dengan hak milik yang timbul menurut hukum adat. *Derivatif* didefinisikan oleh hukum dan peraturan. Dasar hukum Majelis Hakim menyatakan jual beli yang dilakukan sah dan mempunyai kekuatan hukum, karena telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Seseorang dikatakan telah memberikan persetujuan (*toestemming*) jika ia benar-benar menginginkan apa yang disepakati. Jadi perjanjian sebenarnya adalah pertemuan dua kehendak, dimana kehendak satu orang memenuhi apa yang diinginkan pihak lain. Dengan diadakannya suatu perjanjian, berarti para pihak yang mengadakan perjanjian itu menyepakati isi perjanjian itu tanpa penguasaan, paksaan atau penipuan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUHPerdara "Suatu perjanjian tidak sah jika

perjanjian itu dibuat karena kelalaian atau jika dihentikan dengan benar diperoleh dengan paksaan atau penipuan". 2) kemampuan untuk membuat komitmen. Setelah membuat kontrak, orang tersebut harus kompeten secara hukum. Menurut Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa "Setiap orang dapat membuat perjanjian, kecuali jika ia diakui oleh undang-undang sebagai orang yang cakap". Sebaliknya, menurut Pasal 1330 KUHPerdata, orang yang belum dewasa dan mereka yang ditempatkan dibawah perwalian diakui tidak mampu oleh hukum. Pasal 330 KUHPerdata menyatakan bahwa "orang dewasa adalah orang yang belum mencapai umur 21 tahun dan belum pernah menikah sebelumnya". Mengenai itu tertulis dalam Pasal 433 KUHPerdata "Orang dewasa yang selalu bisu, yang sakit otak atau matanya gelap, walaupun kadang-kadang dapat menggunakan pikirannya, harus diambil dibawah perwalian. Orang dewasa juga dapat ditempatkan dibawah perwalian karena kesombongannya". 3) suatu hal tertentu. Pada Pasal 1332 KUHPerdata mengatakan "Hanya barang-barang yang dapat diperjualbelikan yang dapat menjadi barang pokok dalam perjanjian".

Majelis Hakim berpendapat bahwa kedua belah pihak telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu Susilawati (Terbanding semula Penggugat) dengan Ni Wayan Rundeh merupakan orang yang telah dewasa serta merupakan orang yang cakap hukum. Kemudian, dengan membuat perjanjian jual beli tanah, maka dibuatlah suatu kesepakatan untuk mengikat dirinya. Objek yang dijadikan transaksi jual beli juga telah terpenuhi yaitu berupa sebidang tanah seluas 3600M² dengan SHM No.188/Desa Cemagi, surat ukur No.151/2002 terletak di Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung. Perjanjian tersebut dilakukan untuk transaksi jual beli tanah.

Majelis Hakim dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan

dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam Putusan sehingga diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi sendiri serta dianggap telah tercantum pula dalam Putusan ditingkat Banding.

Majelis Hakim mempertimbangkan dan mencermati Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat sebagaimana tersebut dalam Memori Bandingnya tertanggal 24 Oktober 2019 menurut majelis Tingkat Banding bukan merupakan hal-hal baru melainkan sudah disampaikan Tergugat dalam jawaban, duplik dan kesimpulan yang telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama. Pertimbangan Majelis Hakim, bahwa memang benar dari surat bukti yang diajukan oleh Tergugat terbukti bahwa Ni Wayan Rundeh meninggal dunia pada tanggal 12 Juli 2004 sedangkan Akta Jual Beli No. 100 dibuat pada tanggal 25 Oktober 2005 setelah orang tua Tergugat yaitu Ni Wayan Rundeh meninggal dunia, namun dari surat bukti yang diajukan Penggugat terbukti pula bahwa adanya Akta Jual Beli No. 100 tersebut didahului dengan adanya Akta Perjanjian Jual Bali No. 83 dan Akta Kuasa No. 84 yang dilakukan pada tanggal 29 Agustus 2003 sewaktu Ni Wayan Rundeh masih hidup dimana sesuai dengan surat keterangan berdomisili No. 196/VIII/2003 Ni Wayan Rundeh bertempat tinggal di Banjar Bale Agung, Desa Cemagi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung.

Majelis Hakim mempertimbangkan, bahwa mengenai keberatan dari Pembanding semula Tergugat yang menyatakan bahwa jual beli dimaksud merupakan rangkaian dari Tindak Pidana Penipuan (Putusan No.554/Pid.B/2010/PN Dps tanggal 26 Agustus 2010 Jo Putusan No. 104?PID/2010/PT/DPS tanggal 24 Nopember 2010) Majelis Hakim sependapat dengan pertimbangan Hukum Hakim Tingkat Pertama Putusan No. 1033/Pdt.G/2018?PN Dps, sehingga diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri dimana pada pokoknya terbukti bahwa Putusan Pidana tersebut adalah mengenai jual beli tanah yang lain yaitu SHM No. 127/Desa Cemagi, luas

1380M² dari Ni Wayan Rundeh kepada Tjahya Saputra Simon dan bukan tanah yang dijual pada Terbanding semula Penggugat.

Majelis Hakim mengadili, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1033/Pdt.G/2018/PN.Dps tanggal 3 September 2019 dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan harus dikuatkan.

Alasan atau pertimbangan hakim memutus demikian, karena tanah tersebut telah sah menurut hukum menjadi milik Susilawati dan mempunyai kekuata pembuktian, dengan pertimbangan Susilawati telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli. Menurut Kahar Masyur, putusan hakim itu termasuk dalam pengertian keadilan yaitu setiap orang memiliki hak penuh tanpa lebih dan tanpa hukuman pada mereka yang melanggar hukum karena kesalahan dan pelanggaran mereka. Dalam hal itu yang berhak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Apabila putusan dianggap untuk menetapkan suatu negara hukum, maka ada aspek atau alasan yang bersifat wajib yang langsung menyangkut obyeknya, yaitu aturan hukum adalah dasar hukum dari keputusan "*ratio decidendi*".¹⁵ Menurut Undang-undang Peradilan Nomor 48 Tahun 2009 pertimbangan hukum adalah pemikiran atau pendapat hakim ketika mengambil keputusan, untuk melihat hal-hal yang dapat meringankan atau memperberat pidan. Setiap hakim wajib memberikan pertimbangan atau pendapat secara tertulis tentang hal yang sedang dipertimbangkan dan hal itu menjadi satu kesatuan dengan putusan.

Dalam suatu putusan, bagian pertimbangan adalah bagian yang diawali dengan pertimbangan hukum atau undang-undang yang meliputi:¹⁶

¹⁵ Mertokusumo, Sudikno. 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi IV*. Liberty. Yogyakarta.

¹⁶ Arto, Mukti. 2005. *Praktek Perkara Perdata Pengadilan Agama*. Cet VI. Yogyakarta: Pustaka Belajar.

1. Gambaran tentang bagaimana kualifikasi hakim, yaitu mencari dan menemukan hukum yang harus diterapkan pada fakta dan peristiwa yang sedang dipertimbangkan.
2. Penilaian hakim terhadap fakta-fakta yang disajikan
3. Pemeriksaan hakim secara kronologis dan rinci terhadap setiap perkara, baik atas nama penggugat dan bukan terdakwa.
4. Dasar hukum yang digunakan hakim dalam menilai fakta dan memutus perkara, hukum tertulis atau hukum tidak tertulis.

Alasan atau dalil seorang hakim yang dijadikan dasar suatu putusan yang hakim kemudian menolak berdasarkan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 peradilan pada Pasal 53 ayat (2) menyebutkan “Penentuan dan tekad pertimbangan hukum hakim sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan alasan yang benar dan tepat serta dasar hukum”. Dari beberapa perhatian para hakim tersebut diatas memenuhi persyaratan atau kriteria proporsi hakim memutuskan. Ketentuan atau kriteria *ratio decidendi* terdapat pada Bab IX Putusan Pengadilan pada Pasal 50 yang menyatakan bahwa “Putusan pengadilan harus memuat alasan dan pembenaran putusan itu juga harus memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan sumber hukum yang relevan atau tidak tertulis yang menjadi dasar keputusan, setiap putusan ditandatangani oleh hakim ketua dan hakim yang membuat putusan dan pejabat yang hadir dalam sidang tersebut

Setelah menjatuhkan putusannya, hakim tidak berkewajiban memperlakukan para pihak secara sama, tetapi hakim harus memahami hukum sesuai dengan apa yang telah diberikan para pihak selama persidangan. Apabila penggugat dapat membuktikan gugatannya, maka hakim akan menerima gugatan tersebut, tetapi sebaliknya apabila penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya dan tergugat dapat membuktikan bahwa dirinya melawan gugatan penggugat, maka hakim akan menolak gugatan penggugat.

Pada dasarnya bentuk keadilan yang harus diberikan oleh seorang hakim dalam mengambil putusan adalah keadilan yang proposional atau konsisten dengan apa yang diberikan para pihak di persidangan. Kebenaran seperti itu dapat dilihat dari amar putusan yang mana hakim selalu menghukum pihak yang kalah dalam gugatan untuk membayar semua biaya perkara.¹⁷

SIMPULAN

Dari pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa terdapat pertimbangan-pertimbangan hakim dalam kasus Putusan Nomor 172/Pdt/2019/PT DPS, sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman dan memenuhi kriteria *ratio decidendi* berdasarkan Putusan Pengadilan Pasal 50 Putusan pengadilan harus memuat alasan dan pembenaran putusan itu juga harus memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan. Majelis Hkim harus memahami hukum sesuai dengan apa yang telah diberikan para pihak selama persidangan. Apabila penggugat dapat membuktikan gugatannya, maka hakim akan menerima gugatan tersebut, tetapi sebaliknya apabila penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya dan tergugat dapat membuktikan bahwa dirinya melawan gugatan penggugat, maka hakim akan menolak gugatan penggugat.

¹⁷ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Konsep Keadilan dalam Sistem Peradilan Perdata", *Mimbar Hukum*, Vol. 21, 2 (Juni 2009), h.368

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abraham Amos H.F., 2007, *Legal Opinion Teorities & Empirisme*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2001, *Peralihan Hak atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Arto, Mukti. 2005. *Praktek Perkara Perdata Pengadilan Agama*. Cet VI. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- C.S.T.Kansil, 1986, *Pengantar ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka).
- Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- E. Sumaryono, 1993, *Hermeneutik sebuah Metode Filsafat*, (Yogyakarta: Peerbit Kanisius).
- Mertokusumo, Sudikno. 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi IV*. Liberty. Yogyakarta.
- Prawira, I. G. B. Y. (2016). *Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah*. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 4(1).
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Aditya Bakti).
- Robert L Weku, *Artikel Skripsi, Kajian Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum Pidana dan Perdata*
- Rahmat Ramadhani, *"Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap"*, Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora 1, No. 1, (2021).
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010).

Jurnal

Agustina, A., & Tanawijaya, H. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penan-datanganan Akta Jual Beli yang Didasari atas Blangko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016) (Doctoral dissertation, Universitas Tarumanagara)., Vol. 1(2).

Donna Okhtalia Setiabudi dan Toar Neman Palilingan, 2015, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Prosedur dan Permasalahannya*, Cetakan I, Cv. Wiguna Media, Makassar.

Elisabeth Nurhaini Butarbutar, 2009, "Konsep Keadilan dalam Sistem Peradilan Perdata", *Mimbar Hukum*, Vol. 21, 2 Juni.

Mochammad Alfi Muzakki, "Ratio Decidendi Hakim Mahkamah Agung Dalam Menerima Permohonan Peninjauan Kembali Atas Putusan Peninjauan Kembali Perkara Pemalsuan Surat (Analisis Terhadap Putusan MA Nomor 41 PK/PID/2009 dan Putusan MA Nomor 183 PK/Pid/2010)", Artikel Ilmiah, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, 2011.

Rahmat Ramadhani dan Ummi Salamah Lubis, "The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes", *IJRS: International Journal Reglement & Society* 2, No. 3, (2021).

Peraturan Perundangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157).