

**RATIO DECIDENDI HAKIM PENGADILAN NEGERI KELAS
IB BLITAR TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
TINJAUAN TEORI KEADILAN HUKUM ISLAM**

(Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blit)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Strata Satu

Sarjana Hukum (SH)

Oleh:

Puji Lestari

16220043



PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2020

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bismillahirrahmannirrahim,

Atas nama Allah SWT, dengan penuh kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

***Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Tinjauan Teori Keadilan Hukum Islam (Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt)**

Benar benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplik dan atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika dikemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 18 Juni 2020

Penulis,



Puji Lestari
NIM 16220043

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Puji Lestari NIM: 16220043 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

***Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Tinjauan Teori Keadilan Hukum Islam (Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blit)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah

Malang, 18 Juni 2020
Dosen Pembimbing,



Dr. Fakhruddin, M. HI.
NIP. 197408192000031002

Dr. Burhanuddin S., SHI, M.Hum
NIP. 197801302009121002

BUKTI KONSULTASI

Nama Mahasiswa : Puji Lestari
NIM : 16220043
Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Dr. Burhanuddin Susanto, SHI, M.Hum
Judul Skripsi : *Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar
Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Tinjauan Teori Keadilan
Hukum Islam (Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt)

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Jumat 6 Maret 2020	Penyerahan Proposal	
2.	Selasa 10 Maret 2020	Revisi Proposal	
3.	Rabu 11 Maret 2020	ACC Proposal	
4.	Kamis 16 April 2020	BAB I-II	
5.	Senin 27 April 2020	Revisi BAB 1-II	
6.	Jumat 1 Mei 2020	Konsultasi Kerangka	
7.	Kamis 14 Mei 2020	BAB III-IV	
8.	Rabu 20 Mei 2020	Revisi BAB III-IV	
9.	Selasa 16 Juni 2020	Revisi Keseluruhan Skripsi	
10.	Rabu 17 Juni 2020	ACC Skripsi	

Malang, 18 Juni 2020

Ketua Jurusan

Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.H.I

NIP. 197408192000031002

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan penguji skripsi saudara Puji Lestari, NIM 16220043, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

***Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Tinjauan Teori Keadilan Hukum Islam (Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blit)**

Telah dinyatakan **LULUS** dengan nilai:

Susunan Dosen Penguji:

1. Dra. Jundiani, SH., M.Hum
NIP. 196509041999032001

()
Ketua

2. Dr. Burhanuddin Susamto, SH, M.Hum
NIP. 197801302009121002

()
Sekretaris

3. Prof. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, SH. M.Ag
NIP. 196910241995031001

()
Penguji Utama

Mengetahui:
Dekan,

Drs. Saifullah, S.H, M.Hum
NIP: 196512052000031001

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan penguji skripsi saudara Puji Lestari, NIM 16220043, mahasiswa Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim
Malang, dengan judul:

Ratio Decidendi Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar Tentang Perjanjian Jual Beli
Tanah Tinjauan Teori Keadilan Hukum Islam
(Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Bl)

Telah dinyatakan LULUS dengan nilai : A

Mengetahui
Dekan,



Rektor, Saifullah, S.H. M.Hum
NIDN 06512052000031001

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ ۗ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ
شِدَانُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۗ اعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ
اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. [Qs. Al-Maidah: 8]

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur hanyalah kepada Allah SWT, Dzat yang telah melimpahkan nikmat dan karunia kepada kita semua, khususnya kepada peneliti sehingga peneliti mampu menyelesaikan skripsi dengan judul

***Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar Tentang
Perjanjian Jual Beli Tanah Tinjauan Teori Keadilan Hukum Islam
(Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blit)**

Sholawat dan salam senantiasa kita haturkan atas Nabi Muhammad shallallahu alaihi wasallam yang telah membawa kita dari jaman kegelapan menuju jaman yang terang benderang yakni dinul islam. Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program Sarjana Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dan sebagai wujud serta partisipasi peneliti dalam mengembangkan ilmu-ilmu yang telah peneliti peroleh di bangku kuliah khususnya di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah.

Peneliti mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, oleh karena itu perkenankan peneliti berterimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Abdul Haris M. Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;

2. Dr. Saifullah, S.H, M.Hum selaku Dekan Fakultas Syariah (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang;
3. Dr. Fakhruddin, M. HI selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;
4. Majelis Penguji Dra. Jundiani, SH., M.Hum selaku Ketua Penguji, Dr. Burhanuddin Susanto, SH, M.Hum selaku Sekretaris Penguji, Prof. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, SH. M.Ag selaku Penguji Utama;
5. Dr. Burhanuddin S., SHI, M.Hum selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, dan memberikan pengarahan penulis dalam menyusun skripsi;
6. Dr. Noer Yasin, M.HI selaku dosen wali peneliti yang telah menjadi “ayah” selama penulis menjadi mahasiswa di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;
7. Segenap Dosen dan Staff Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahala-Nya yang sepadan kepada beliau semua;
8. Orangtua tercinta penulis yang telah memberikan ridho dan doanya kepada penulis selama menuntut ilmu dimanapun berada, semoga Allah SWT memberikan pahala-Nya yang sepadan kepada beliau semua;
9. Untuk kakak saya Tri Lestari, adik saya Putri Eka Nadia, serta keluarga besarku yang selalu memberikan motivasi dan doa dalam setiap langkahku;
10. Seluruh teman-teman penulis Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2016 yang

telah memberikan banyak kenangan, pengalaman, dan motivasi penulis selama menempuh bangku perkuliahan;

11. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah dengan tulus membantu dalam segi apapun sehingga penyusunan skripsi ini terselesaikan, jazakumullahu khairan.

Semoga apa yang telah penulis peroleh selama perkuliahan di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Di sini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 18 Juni 2020

Puji Lestari
NIM 16220043

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh
ث = ts	ع = '(koma menghadap ke atas)
ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f
خ = kh	ق = q
د = d	ك = k
ذ = dz	ل = l
ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambang “ع”.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah	Â	قال menjadi qâla
i = kasrah	Î	قيل menjadi qîla
u = dlommah	Û	دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diflong	Contoh
aw = و	قول Menjadi qawlun
ay = ي	خير Menjadi khayrun

D. Ta' marbûthah (ة)

Ta' marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-riṣalaṭ li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan

menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, contohnya yaitu: *في رحمة الله* Menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ’ Allâh kâna wa mâ lam yasya’ lam yakun.*
4. *Billâh ‘azza wa jalla.*

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dan orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd,” “Amîn Raîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât.”



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
BUKTI KONSULTASI.....	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
MOTTO.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	x
DAFTAR ISI.....	xv
ABSTRAK.....	xvii
ABSTRACT.....	xviii
ملخص البحث.....	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Metode Penelitian.....	7
1. Jenis Penelitian.....	8
2. Pendekatan Penelitian.....	9
3. Jenis Data.....	9
4. Metode Pengumpulan Data.....	11
5. Metode Pengolahan Data.....	11
F. Penelitian Terdahulu.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Teori Putusan Hakim.....	18
1. <i>Ratio Decidendi</i>	18

2. Putusan Hakim	19
B. Teori Perjanjian Jual Beli.....	28
1. Definisi	28
2. Asas-asas	29
3. Syarat Sah.....	31
4. Syarat-syarat Jual Beli Tanah.....	33
5. Perjanjian dibawah Tangan	35
C. Teori Keadilan	37
1. Keadilan Perspektif Umum.....	37
2. Keadilan Perspektif Islam.....	40
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Analisis <i>Ratio Decidendi</i> Hakim Pengadilan Negeri Blitar Dalam Putusan Perkara No.109/Pdt.G/2018/PN.Blt Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah	43
B. Tinjauan Teori Keadilan Terhadap <i>Ratio Decidendi</i> Hakim Pengadilan Negeri Blitar Dalam Putusan Perkara No.109/Pdt.G/2018/PN.Blt Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah	52
BAB IV PENUTUP	58
A. .Kesimpulan	58
B. .Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	63
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	85

ABSTRAK

Lestari, Puji NIM 16220043, 2020. **Analisis *Ratio Decidendi* Hakim Dalam Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Tinjauan Teori Keadilan**, Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing Dr. Burhanuddin S., SHI, M.Hum

Kata Kunci: Putusan, *Ratio Decidendi*, Teori Keadilan

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.

Penelitian ini memfokuskan pada dua rumusan masalah. Pertama, apa *ratio decidendi* hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang perjanjian jual beli tanah dalam putusan perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt. Kedua, bagaimana 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.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumentasi dengan tidak langsung terjun ke lapangan, namun menggunakan analisis Pasal 53 ayat 2 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan teori keadilan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) 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.

ABSTRACT

Lestari, Puji NIM 16220043, 2020. **Analysis of the Decidendi Ratio of Judges in Decision No. 109 / Pdt.G / 2018 / PN.Blt Regarding Land Purchase Agreement Review of Theory of Justice**, Thesis. Sharia Economic Law Department, Sharia Faculty, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University of Malang. Supervisor Dr. Burhanuddin S., SHI, M. Hum

Keywords: Verdict, Ratio Decidendi, Justice Theory

In decision No. 109 / Pdt.G / 2018 / PN.Blt, the judge has several reasons or arguments which are the basis for the trial. The judge's reasoning or argument is a condition or criteria for the judge's decidendi ratio that must be met based on Article 50 of Law No. 48 of 2009 concerning Judicial Power.

This research focuses on two problem formulations. First, what is the ratio of judge decidendi of the Blitar IB Class District Court regarding the land purchase agreement in the case decision No. 109 / Pdt.G / 2018 / PN.Blt. Second, what is the review of the theory of justice to the ratio decidendi judge of the Blitar IB Class District Court regarding the land purchase agreement in case decision No. 109 / Pdt.G / 2018 / PN.Blt.

This type of research is a normative legal research that uses a statutory approach, a case approach and a conceptual approach. Data collection is carried out by means of documentation study by not going straight into the field, but using analysis Article 53 paragraph 2 of Law Number 48 of 2009 concerning Judicial Power and the theory of justice.

The results showed that 1) the reasons or arguments taken into consideration by the judge in decision No. 109 / Pdt.G / 2018 / PN.Blt in accordance with Article 53 paragraph 2 of Law Number 48 of 2009 concerning judicial authority, and has fulfilled the requirements or criteria for decidency ratios based on Chapter 1 of the Decision of the Judicial Court, Article 50 of Law No. 48 of 2009 concerning judicial authority. Ratio decidendi or arguments of Blitar District Court judges in decision No. 109 / Pdt.G / 2018 / PN.Blt reviewed with the theory of justice, then the judge's decidendi ratio is in accordance with the theory of justice both justice in general perspective and justice in Islamic perspective.

ملخص البحث

فوجي لستاري ، 1622043, 2020، البحث الجامعي، تحليل حجة حكم القاضي في قرار رقم 109/Pdt.G/2018/PN.Blt عن المعاهدة بيع الأرض إنطلاقاً نظرية العدالة، شعبة الحكم الاقتصادي الإسلامي، كلية الشريعة ، بجامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية ، مالانج، المشرف : الدكتور برهان الدين الماجستير.

الكلمات المفتاحية : حكم، حجة ، نظرية العدالة.

في القرار رقم 109/Pdt.G/2018/PN.Blt لدي القاضي عديد من الأسباب أو الحجة ليجعل الأساس المحاكمة، الأسباب أو الحجة القاضي هي شروط أو معايير حجة القاضي التي يجب الوفاء على أساس فصل 50 قانون رقم 48 سنة 2009 بشأن السلطة القضائية.

محور البحث في هذه الرسالة هي : (1) ما حجة حكم القاضي في محكمة المقاطعة بالتار فصل 1 ب عن البيع الأرض في قرار رقم 109/Pdt.G/2018/PN.Blt (2) كيف تحليل نظرية العدالة في حجة الحكم القاضي في محكمة المقاطعة بالتار فصل 1 ب عن المعاهدة بيع الأرض في قرار رقم 109/Pdt.G/2018/PN.Blt.

ثم تصنيف هذا البحث على أنه بحث القانوني المعياري المستخدم نهج القانوني ونهج المشكلة ونهج الفكرية. وتقنيات جمع البيانات المستخدمة هي الوثائق بغير القفز مباشرة إلى الميدان ولكن يستخدم تحليل فصل 53 الآية 2 قانون رقم 48 سنة 2009 بشأن السلطة القضائية و نظرية العدالة.

أظهرت النتائج أن: (1) علة أوحجة المستخدم قاضي في قرار 109/Pdt.G/2018/PN.Blt موفقا في فصل 53 الآية 2 قانون رقم 48 سنة 2009 بشأن السلطة القضائية، و يكفي الشروط حجة الحكم مبنية على باب IX قرار محكمة في فصل 50 قانون رقم 48 سنة 2009 بشأن السلطة القضائية. (2) حجة الحكم القاضي في محكمة المقاطعة بالتار فصل 1 ب قاضي في قرار 109/Pdt.G/2018/PN.Blt عند تحليل نظرية العدالة فحجة الحكم القاضي موفقا بنظرية العدالة أما العدالة في العموم أو العدالة في الحكم الإسلام.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan manusia mengenai tanah sebagai sumber kehidupan semakin meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk, kemajuan teknologi, serta perkembangan ekonomi, sosial dan budaya. Seperti halnya kebutuhan tanah yang digunakan untuk bermukim atau tempat tinggal, pertanian, perkebunan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan, industri, dan lain-lain.

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.¹

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 dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Mengenai peralihan hak atas tanah telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah

¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Pertanahan*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1986), 13.

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.² Akta yang telah dibuat oleh PPAT akan dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan pada kantor pertanahan.

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.³ 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 dengan prosedur peralihan hak atas tanah.

Suatu perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dengan akta yang telah dibuat oleh PPAT telah memenuhi syarat formil pengalihan hak atas tanah, memenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi atau gelap), dan akta yang ditandatangani oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli menunjukkan bahwa jual beli yang dilakukan adalah nyata atau *riil*.⁴ Maka dari itu, akta PPAT dijadikan sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang

² Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Pertanahan*, ... 13.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 2008), 330.

sifatnya tunai, membuktikan telah berpindahnya hak atas tanah kepada penerima hak, serta membuktikan secara implisit bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang hak yang baru.

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 memutus demikian karena syarat jual beli dianggap sah apabila dilakukan sesuai yang disyaratkan oleh pasal 1320 KUHPerdota. Memutus bahwa pihak penjual telah melakukan perbuatan ingkar/wanprestasi. Majelis hakim memutus demikian karena seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila tidak melaksanakan kewajiban atau prestasinya seperti yang telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdota. Memutus bahwa pihak pembeli diberi kuasa untuk menyelesaikan proses administrasi peralihan hak atas tanah. Majelis Hakim memutus 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.⁵

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) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan:

“...putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga harus memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-

⁵ Putusan Hakim Pengadilan Negeri Blitar Kelas IB No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt

undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.”⁶

Alasan-alasan atau argumentasi hakim merupakan bentuk pertanggungjawaban hakim terhadap penetapan putusnya kepada masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi dan ilmu hukum.

Sebagai penegak hukum, seorang hakim juga dituntut untuk melakukan upaya yang menjadi faktor penopang bagi tercapainya suatu putusan serta penetapan hukum yang adil. Di dalam Al-Qur'an Allah menegaskan bahwa para penegak hukum diharuskan menetapkan serta memutuskan perkara dengan adil, sebagaimana firman Allah dalam QS. An-Nisa (4): 58:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ
إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya: “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”⁷

Dapat dipahami bahwa yang di maksud dengan keadilan adalah memberi kepada setiap orang apa-apa yang telah menjadi haknya di satu sisi serta pada sisi yang lain hukum memastikan apa yang telah menjadi hak setiap orang. Jika dilihat dari konsep keadilan tersebut serta melihat dari

⁶ Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

⁷ QS. An-Nisa': 58

uraian-uraian dalam putusan hakim pada perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt, 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, dengan mengangkat judul skripsi “***Ratio Decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Tinjauan Teori Keadilan Hukum Islam (Studi Putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt)**”.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa *ratio decidendi* hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang perjanjian jual beli tanah dalam putusan perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt?
2. Bagaimana tinjauan teori keadilan umum dan hukum Islam terhadap *ratio decidendi* hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang perjanjian jual beli tanah dalam putusan perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui *ratio decidendi* hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang perjanjian jual beli tanah dalam putusan perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt.

2. Untuk mengetahui tinjauan teori keadilan umum dan hukum Islam terhadap *ratio decidendi* hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Blitar tentang perjanjian jual beli tanah dalam putusan perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan kajian dalam kegiatan penelitian lebih lanjut, dapat memberikan kontribusi pengetahuan kepada mahasiswa, serta dapat digunakan untuk memperdalam ilmu mengenai *ratio decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Blitar Kelas IB mengenai perjanjian jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi wacana pemikiran baru yang akan melengkapi pemikiran yang sudah ada, sehingga peran Pengadilan Negeri Blitar dalam menyelesaikan perkara dapat dilaksanakan lebih maksimal. Memperoleh wawasan dan pengalaman dalam analisis putusan suatu perkara perdata mengenai perjanjian jual beli tanah.

E. Metode Penelitian

Seorang peneliti tentunya mempunyai metode yang digunakan dalam penelitiannya, karena metode merupakan ciri khas ilmu. Metode juga disebut sebagai penyelidikan rencana tertentu dengan menempuh suatu jalan tertentu guna mencapai suatu tujuan. Langkah-langkah tertentu yang jelas dalam batasan tertentu juga dibutuhkan dalam penelitian agar penelitian yang dilakukan tetap terkendali dan tidak menyesatkan. Firdaus dan Fakhry Zamzam mengemukakan bahwa metodologi penelitian adalah gabungan dari semua metode atau sistem yang dipakai dalam melakukan penelitian. Dalam hal ini peneliti menggunakan beberapa metode penelitian agar mendapatkan hasil yang maksimal, metode tersebut diantaranya:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang ditujukan pada peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain. Penelitian ini dilakukan terhadap data yang sifatnya sekunder yang ada di perpustakaan dengan cara mengakses data dari bahan-bahan pustaka.

Bahan pustaka ini meliputi pengetahuan ilmiah baru, pengertian baru mengenai fakta yang diketahui ataupun gagasan (ide) yang mencakup buku, tesis, jurnal, disertasi, dan lainnya. Penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum normatif, karena peneliti ingin

mengetahui bagaimana tinjauan teori keadilan terhadap *ratio decidendi* hakim dalam suatu putusan.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan metode atau cara mengadakan penelitian guna mendapatkan informasi dalam bentuk deskripsi serta menghendaki makna yang terkandung di balik bahan hukum. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti, pendekatan kasus (*case approach*) yaitu dengan mempelajari penerapan norma serta kaidah hukum dalam praktek hukum, dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu dengan memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya.⁸

Penggunaan pendekatan kasus yang perlu dipahami oleh peneliti adalah mengenai *ratio decidendi* yang merupakan alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusannya. Terlebih pada kasus yang diputus untuk kemudian dipelajari guna memperoleh gambaran mengenai norma serta kaidah hukum terhadap praktek hukum.⁹

⁸ Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah, *Pedoman Penulisan Skripsi Tahun 2019*, 19.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2005), 94.

a. Jenis Bahan Hukum

Penelitian ini adalah menggunakan bahan hukum primer dan sekunder, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari informasi yang tertulis dalam bentuk dokumen. Adapun pengertian bahan hukum tersebut adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang mengikat seperti perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, putusan pengadilan, yurisprudensi, di antaranya:

- 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

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dalam mengkaji dan menganalisis objek penelitian serta penunjang yang selaras dengan bahan hukum primer. Seperti halnya buku-buku, jurnal penelitian, skripsi, thesis, disertasi, maupun dokumen-dokumen kepustakaan lainnya yang berkaitan erat dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang dapat memberikan keterangan terkait bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder yang fungsinya untuk mempermudah pembaca dalam memahami dan menemukan maksud dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Seperti halnya kamus hukum, ensiklopedia, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan lain sebagainya.

b. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Tujuan dilakukannya pengumpulan bahan hukum adalah untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan dalam mencapai suatu tujuan penelitian. Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode studi dokumentasi, yaitu metode pengumpulan data melalui dokumen atau tidak langsung terjun pada subjek penelitian.¹⁰

Adapun dokumen yang dipakai dalam penelitian ini adalah seperti halnya yang telah dijelaskan dalam jenis data di atas, yaitu meliputi putusan, buku-buku, undang-undang, skripsi, jurnal, tesis, dan lain-lain.

c. Metode Pengolahan Bahan Hukum

Setelah peneliti mendapatkan bahan-bahan yang dibutuhkan menggunakan metode pengumpulan bahan hukum, selanjutnya pada bagian pengolahan bahan hukum akan dijelaskan mengenai prosedur pengolahan bahan hukum. Sesuai dengan pendekatan yang gunakan

¹⁰ W. Gulo, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Grasindo, 2010), 110-111.

oleh peneliti, pengolahan bahan hukum dilakukan melalui tahap-tahap pemeriksaan data (*editing*), klasifikasi data (*classifying*), verifikasi data (*verifying*), serta analisis data (*analysing*).¹¹ Penjelasannya sebagai berikut:

a. Pemeriksaan ulang (*Editing*)

Peneliti memeriksa ulang bahan-bahan hukum yang sudah didapatkan baik dari segi kelengkapan, kejelasan makna, kesesuaian, maupun relevansinya dengan kelompok yang lain.

b. Pengelompokan data (*Coding*)

Peneliti memberikan catatan yang menyatakan jenis sumber bahan hukum (buku, literature, atau dokumen), pemilik hak cipta (nama penulis, tahun terbit), urutan rumusan masalah yang tujuannya untuk mempermudah peneliti dalam menganalisis data sesuai kategori yang diinginkan.

c. Konfirmasi (*Verifying*)

Peneliti mengecek kembali data-data yang sudah dikumpulkan untuk memperoleh suatu keabsahan data agar proses analisis benar-benar matang sebelumnya telah diverifikasi.

d. Analisis data (*Analiysing*)

Peneliti menganalisis data mentah yang sudah didapatkan agar mudah dipahami sebelum dipaparkan secara deskriptif.

e. Penarikan kesimpulan (*Concluding*)

¹¹ Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah, *Pedoman Penulisan Skripsi Tahun 2019*, 21.

Peneliti menarik kesimpulan dari semua proses data yang telah dipaparkan dan dianalisis dengan menggunakan pendekatan deduktif. Dalam menarik kesimpulan, pendekatan deduktif menggunakan logika berdasarkan seperangkat premis yang diberikan.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu dalam menyusun suatu karya ilmiah merupakan aspek yang sangat penting guna mencegah terjadinya tindak plagiasi yang merupakan suatu kejahatan akademik serta guna membedakan penelitian penulis dengan penelitian yang lain demi menjaga orisinalitas suatu karya ilmiah.

1. Wardah “Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3191 K/Pdt/2016)”.¹² Penelitian ini membahas mengenai problematika jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dinyatakan dilarang dalam hukum tanah nasional. Hasil penelitian ini adalah 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,

¹² 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).

sama-sama membahas mengenai jual beli tanah, serta metode yang digunakan dalam penelitian sama. Sedangkan perbedaannya terletak pada bahan analisisnya.

2. **Retno Puspo Dewi “Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 200/Pdt.G/2012/pn.Jkt.Sel)”**.¹³ Penelitian ini membahas mengenai 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.
3. **Erni Ebi Rohmatin “Ratio Decidendi Hakim Pengadilan Agama Malang dalam Putusan No. 2303/Pdt.G/2015/PA.Mlg tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”**.¹⁴ Penelitian ini membahas *ratio decidendi* hakim pengadilan agama malang dan metode penafsirannya

¹³ 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).

¹⁴Erni 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).

dalam suatu putusan tentang lelang eksekusi hak tanggungan. Hasi 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.

Tabel 1.1

Penelitian Terdahulu

No	Peneliti/Tahun/ Perguruan Tinggi	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Wardah/2018/ Universitas Narotama Surabaya	Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3191 K/Pdt/2016)	Sama-sama menganalisis <i>ratio decidendi</i> hakim dalam memutus suatu putusan, sama-sama membahas mengenai jual beli tanah, serta metode yang digunakan dalam penelitian sama yaitu penelitian hukum normatif	Terletak pada bahan analisisnya Terdahulu: Putusan Mahkamah Agung Nomor 3191 K/Pdt/2016 Sekarang: Putusan Pengadilan Negeri Blitar No. 109/Pdt.G/2018/ PN.Blt
2.	Retno Puspo Dewi/2017/ Universitas Sebelas Maret	Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Wanprestasi (Studi Putusan	Sama-sama menganalisis <i>ratio decidendi</i> hakim dalam memutus suatu putusan dan sama- sama membahas mengenai jual beli	Terletak pada bahan analisisnya Terdahulu: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta

		Nomor 200/Pdt.G/2012/pn.Jkt.Sel)	tanah, serta metode yang digunakan dalam penelitian sama yaitu penelitian hukum normatif	Selatan Nomor 200/Pdt.G/2012/pn.Jkt.Sel Sekarang: Putusan Pengadilan Negeri Blitar No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt
3.	Erni Ebi Rohmatin/2018/UIN Maulana Malik Ibrahim Malang	Ratio Decidendi Hakim Pengadilan Agama Malang Dalam Putusan No. 2303/Pdt.G/2015/PA Mlg Tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	Sama-sama mengkaji tentang <i>Ratio Decidendi</i> atau pertimbangan hakim terhadap sebuah putusan pengadilan, serta metode yang digunakan dalam penelitian sama yaitu penelitian hukum normatif	Terletak pada bahan analisisnya Terdahulu: Putusan Pengadilan Agama Malang No. 2303/Pdt.G/2015/PA.Mlg Sekarang: Putusan Pengadilan Negeri Blitar No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah dalam memahami penelitian ini secara keseluruhan, maka disusunlah sistematika pembahasannya sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, memuat mengenai latar belakang masalah yang menjabarkan urgensi masalah yang sedang diteliti, merumuskan rumusan masalah yang menjadi pokok permasalahan, tujuan dan manfaat yang diperoleh dari penelitian, metode yang digunakan dalam penelitian, penelitian

terdahulu yang dijadikan acuan untuk membedakan penelitian peneliti dengan penelitian lain.

BAB II Tinjauan Pustaka, memuat mengenai teori-teori terkait putusan hakim, diantaranya adalah teori *ratio decidendi*, teori putusan hakim, serta teori keadilan baik keadilan perspektif umum maupun perspektif Islam.

BAB III Penelitian dan Pembahasan, memuat mengenai inti dari penelitian yakni menguraikan analisis tentang *ratio decidendi* hakim dalam memutus perkara No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt yang kemudian meninjau kesesuaian hasil analisis *ratio decidendi* hakim dengan konsep teori keadilan.

BAB IV Penutup, memuat mengenai kesimpulan yang berisikan jawaban singkat dari permasalahan yang diteliti, serta beberapa saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori Putusan Hakim

1. *Ratio Decidendi*

a. Definisi

Ratio Decidendi adalah bentuk jamak *rationes decidendi* yang merupakan bahasa latin yang berarti “alasan putusan”. Di dalam bidang hukum, yang dimaksud *ratio decidendi* adalah alasan atau penalaran yang menjadi pokok suatu putusan.¹⁵ Pertimbangan hukum seorang hakim berisi mengenai antara lain alasan atau argumentasi yang dijadikan pertimbangan dalam suatu putusan yang akan dijatuhkan, alasan atau argumentasi dalam sebuah pertimbangan hukum seorang hakim dikenal dengan istilah *ratio decidendi*.¹⁶

b. Syarat

Syarat alasan atau argumentasi hakim pada pertimbangan hukum di dalam suatu putusan pengadilan harus bersifat yuridis serta menjadi dasar suatu putusan. Putusan pengadilan harus memuat pasal-pasal dari peraturan-peraturan yang bersangkutan serta sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar dalam mengadili.

¹⁵ “Ratio Decidendi”, https://id.m.wikipedia.org/wiki/Ratio_decidendi, diakses tanggal 10 Januari 2020, Pukul: 13.25

¹⁶ Erni Ebi Rohmatin, *Ratio Decidendi Hakim...*, 27.

c. Tujuan

Dalam menjatuhkan amar putusan terhadap perkara yang diperiksa, hakim harus mempertimbangkan hal-hal yang ada relevansinya, dengan adanya *ratio decidendi* dapat dijadikan referensi dalam penyusunan alasan atau argumentasi dalam pemecahan isu hukum.¹⁷

2. Putusan Hakim

a. Definisi

Putusan Hakim merupakan tindakan akhir dari Hakim di dalam persidangan, menentukan apakah di hukum atau tidak si pelaku, jadi putusan Hakim adalah pernyataan dari seorang hakim dalam memutuskan suatu perkara di dalam persidangan dan memiliki kekuatan hukum tetap. Berlandaskan pada visi teoritik dan praktik peradilan maka putusan Hakim itu merupakan:

“Putusan yang di ucapkan oleh hakim karena jabatannya dalam persidangan perkara pidana yang terbuka untuk umum setelah melalui proses dan prosedural hukum acara pidan pada umumnya berisikan amar pemedanaan atau bebas atau pelepasan dari segala tuntutan hukum dibuat dalam bentuk tertulis dengan tujuan menyelesaikan perkara.”¹⁸

Putusan hakim pada dasarnya adalah suatu karya menemukan hukum, yaitu menetapkan bagaimanakah seharusnya

¹⁷ Erni Ebi Rohmatin, *Ratio Decidendi Hakim...*, 28.

¹⁸ Lilik Mulyadi, “Kompilasi Hukum Pidana Dalam Perspektif Teoritis Dan Prakter Pradilan” *Mandar Maju*, (2007), 127.

menurut hukum dalam setiap peristiwa yang menyangkut kehidupan dalam suatu negara hukum Pengertian lain mengenai putusan hakim adalah hasil musyawarah yang bertitik tolak dari surat dakwaan dengan segala sesuatu yang terbukti dalam pemeriksaan di sidang pengadilan.

Dalam Pasal 1 butir 11 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana disebutkan bahwa Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam Undang-undang ini. Isi putusan pengadilan diatur dalam Pasal 25 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman¹⁹ yang menyatakan bahwa:

1. Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.
2. Tiap putusan pengadilan ditandatangani oleh ketua serta hakim-hakim yang Memutuskan dan panitera yang ikut serta bersidang.

¹⁹ Pasal 25 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman

3. Penetapan-penetapan, ikhtiar-ikhtiar rapat permusyawaratan dan berita-berita acara tentang pemeriksaan sidang ditandatangani oleh ketua dan panitera.

Putusan hakim atau putusan pengadilan merupakan sesuatu yang diinginkan oleh pihak-pihak yang sedang berperkara dalam menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik-baiknya.²⁰ Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud putusan hakim merupakan suatu pernyataan pejabat yang diberi wewenang yaitu hakim yang diucapkan dalam persidangan dengan tujuan menyelesaikan dan mengakhiri suatu perkara atau sengketa para pihak.²¹

Dalam memutus suatu perkara yang dilakukan oleh hakim, terdapat asas penting yang harus ditegakkan, di antaranya:

- 1) Di dalam putusan harus memuat dasar alasan yang jelas dan rinci;
- 2) Semua dalil gugatan dalam putusan wajib diperiksa, dipertimbangkan, diadili, serta diputus;
- 3) Di dalam putusan tidak diperbolehkan mengabulkan lebih dari apa yang sudah dituntut ataupun yang tidak di tuntutan;
- 4) Putusan wajib diucapkan di muka sidang terbuka untuk umum.

²⁰ Moh. Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004), 124.

²¹ Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), 174.

b. Macam-Macam

Macam-macam putusan hakim secara umum telah diatur di dalam Pasal 185 HIR, Pasal 196 Rbg, dan Pasal 46-68 Rv, yaitu:²²

1. Putusan *Declaratoir* (pernyataan)

Putusan *Declaratoir* merupakan putusan yang hanya menegaskan atau menyatakan suatu keadaan hukum semata. Contoh: putusan mengenai keabsahan anak angkat menurut hukum, putusan ahli waris yang sah.

2. Putusan *Constitutif* (pengaturan)

Putusan *Constitutif* merupakan putusan yang dapat meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru. Contoh: putusan mengenai perceraian, putusan seseorang jatuh pailit.

3. Putusan *Condemnatoir* (menghukum)

Putusan *Condemnatoir* merupakan putusan yang sifatnya menghukum atau putusan yang menjatuhkan hukuman. Contoh: menghukum tergugat untuk membayar sejumlah uang tertentu kepada penggugat sebagai pembayaran utangnya.

4. Putusan *Preparatoir*

Putusan *Preparatoir* merupakan putusan sebagai akhir yang tidak ada pengaruh terhadap pokok perkara atau putusan akhir.

²² Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 872.

Contoh: putusan yang memerintahkan seseorang yang diwakili oleh kuasanya untuk datang sendiri.

5. Putusan *Interlucutioir*

Putusan *Interlucutioir* merupakan putusan sela yang mempengaruhi bunyi putusan akhir. Contoh: pemeriksaan setempat, pemeriksaan saksi, pembuktian salah satu pihak.

6. Putusan *Insidentil*

Putusan *Insidentil* merupakan putusan yang berhubungan dengan suatu peristiwa atau kejadian yang dapat menghentikan prosedur peradilan biasa. Contoh: kematian kuasa salah satu pihak.

7. Putusan *Provisionil*

Putusan *Provisionil* merupakan putusan yang menjawab permintaan pihak agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir. Contoh: putusan tentang gugatan istri terhadap suami untuk memberikan biaya penghidupan selama pokok perkara berlangsung dan belum ada putusan akhir.

8. Putusan *Kontradiktoir*

Putusan *Kontradiktoir* merupakan putusan yang diputus diluar hadirnya salah satu pihak yang berperkara yang pernah hadir menghadap di persidangan, tetapi pada sidang berikutnya tidak hadir.

9. Putusan *Verstek*

Putusan *Verstek* merupakan putusan yang diambil tanpa hadirnya tergugat di dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan resmi, namun gugatan dikabulkan. Kecuali gugatan tersebut tidak beralasan.

10. Putusan Akhir

Putusan Akhir merupakan putusan setelah hakim telah selesai memeriksa suatu perkara dan tidak ada hal lain yang perlu diselesaikan di dalam persidangan. Putusan akhir ini merupakan suatu pernyataan yang diucapkan hakim dalam persidangan dengan tujuan untuk mengakhiri dan menyelesaikan sengketa atau perkara yang diajukan para pihak yang berperkara.

c. Asas Putusan Hakim

Asas-asas mengenai putusan hakim telah dijelaskan dalam Pasal 178 H.I.R., Pasal 189 R.Bg. dan beberapa pasal yang terdapat dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

1. Memuat dasar alasan yang jelas dan rinci

Berdasarkan asas ini setiap putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Karena putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu bahwa segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, serta mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan sumber hukum lainnya, baik yang tertulis, seperti yurisprudensi atau doktrin hukum, maupun yang tidak tertulis, seperti hukum kebiasaan atau hukum adat.

2. Wajib mengadili seluruh bagian gugatan

Asas ini sebagaimana yang digariskan dalam Pasal 178 ayat (2) H.I.R., Pasal 189 ayat (2) R.Bg. dan Pasal 50 Rv. Dimana dalam setiap putusannya hakim harus secara menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Hakim tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja, dan mengabaikan gugatan selebihnya. Karena cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan undang-undang. Akibatnya, seperti pada asas sebelumnya, bahwa putusan hakim yang seperti itu dapat dibatalkan pada tingkat selanjutnya.

3. Tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan

Putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan. Larangan ini disebut *ultra petitum partium*. Asas ini ditegaskan dalam Pasal 178 ayat (3) H.I.R., Pasal 189 ayat (3) R.Bg. dan Pasal 50 Rv. Menurut asas ini hakim yang mengabulkan melebihi posita maupun petitum gugat, dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires* yakni bertindak melampaui wewenangnya (*beyond the powers of his authority*). Dengan demikian, apabila suatu putusan mengandung *ultra petitum*, harus dinyatakan cacat (*invalid*) meskipun hal itu dilakukan hakim dengan itikad baik (*good faith*) maupun sesuai dengan kepentingan umum (*public interest*).

4. Diucapkan di muka umum

Prinsip putusan diucapkan dalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum atau di muka umum, ditegaskan dalam Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu:

“Semua putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum.”

Hal ini tidak terkecuali terhadap pemeriksaan yang dilakukan dalam sidang tertutup. Khususnya dalam bidang hukum keluarga, seperti misalnya perkara perceraian.

Sebab meskipun peraturan perundang-undangan membenarkan perkara perceraian diperiksa secara tertutup, namun Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1975 menegaskan bahwa putusan gugatan perceraian harus tetap diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum. Dengan demikian, maka dapat disimpulkan bahwa prinsip keterbukaan ini bersifat memaksa (*imperatief*)⁴⁷, sehingga tidak dapat dikesampingkan, mengingat pelanggaran atas prinsip keterbukaan ini mengakibatkan putusan yang dijatuhkan menjadi tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana yang ditegaskan oleh Mahkamah Agung melalui S.E.M.A. No. 4 Tahun 1974 yang dikeluarkan pada tanggal 16 September 1974.

d. Tujuan

Adanya putusan hakim bertujuan sebagai langkah dalam menyelesaikan suatu perkara yang telah berlangsung serta memberikan pertanggungjawaban kepada para pencari keadilan, ilmu pengetahuan, dan kepada Tuhan Yang Maha Esa. Maka dari itu, di dalam suatu putusan wajib memuat 3 (tiga) aspek tujuan, yakni a) keadilan, b) kepastian, dan c) kemanfaatan.

Mengenai persoalan tujuan hukum, dapat ditinjau dalam 3 (tiga) sudut pandang, yakni:²³

- 1) Sudut pandang ilmu hukum positif normatif atau yuridis dogmatis, tujuan hukum dititikberatkan dalam segi kepastian hukum;
- 2) Sudut pandang filsafat hukum, tujuan hukum dititikberatkan dalam segi keadilan;
- 3) Sudut pandang sosiologi hukum, tujuan hukum dititikberatkan dalam segi kemafaatan.

e. Hubungan Putusan Hakim dengan *Ratio Decidendi*

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.

B. Teori Perjanjian Jual Beli

1. Definisi

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana pihak satu dengan pihak lainnya saling berjanji untuk melakukan suatu hal.²⁴

Pada umumnya kontrak atau perjanjian lahir pada saat tercapainya kesepakatan para pihak mengenai hal pokok dari kontrak tersebut.

Contohnya, apabila telah terjadi kesepakatan dalam kontrak jual beli

²³ Ahmad Rifa'i, *Penemuan Hukum Oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 131-132.

²⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 42.

mengenai barang dan harga, maka lahirlah kontrak, sedangkan mengenai hal-hal yang tidak diperjanjikan para pihak akan diatur oleh undang-undang.²⁵

Dalam pasal 1313 BW menjelaskan bahwa kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Selain itu, Subekti juga memberikan penjelasan mengenai perjanjian, perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁶

Sedangkan definisi perjanjian jual beli telah dijelaskan di dalam Pasal 1457 KUH Perdata yaitu perjanjian pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Di dalam undang-undang tidak menjelaskan bahwa “harga” yang dimaksud harus berupa sejumlah “uang”, namun apabila bukan uang (misalnya barang), maka bukan lagi disebut jual beli, tetapi “tukar menukar”.²⁷

2. Asas-asas

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme diartikan bahwa lahirnya kontrak adalah pada saat terjadinya kesepakatan. Apabila di antara para

²⁵Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012),25.

²⁶Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2011), 15-16.

²⁷I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan...*158.

pihak telah terjadi kesepakatan, maka lahirlah suatu kontrak walaupun kontrak tersebut belum dilaksanakan pada saat itu.

b. Asas kebebasan berkontrak

Telah dijelaskan di dalam BW Pasal 1338 ayat (1) bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

c. Asas mengikatnya kontrak (*pacta sunt servanda*)

Asas *pacta sunt servanda* atau asas kepastian hukum menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali kesepakatan kedua belah pihak, atau alasan-alasan lain yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara).

d. Asas itikad baik

Perjanjian haruslah dilakukan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3). Makna itikad baik dalam pasal tersebut adalah penerapannya di dalam suatu perjanjian. Hal ini berarti berbicara sesudah perjanjian itu ada, meskipun ketentuan mengenai itikad baik tidak jelas maknanya karena memiliki pengertian yang abstrak, maksudnya, meskipun orang mengerti maknanya tetap saja sulit untuk merumuskan definisinya.²⁸

²⁸ Burhanuddin, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), 47-48.

3. Syarat sah

Suatu perjanjian atau kontrak dapat dikatakan sah dan mengikat apabila memenuhi syarat-syarat sah kontrak yang telah ditentukan dan diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata/BW, yakni:

a. Kesepakatan kedua belah pihak;

Adanya kata sepakat dimaksudkan bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian setuju atau seiya-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari kontrak. Sebagian besar atau cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan menggunakan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis.

b. Kecakapan melakukan perbuatan hukum;

Dalam kontrak para pihak yang melakukan perjanjian haruslah cakap menurut hukum. Dalam KUH Perdata disebutkan bahwa ada 3 (tiga) kelompok yang tergolong belum cakap bertindak hukum, telah disebutkan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, diantaranya:

- Orang-orang yang belum dewasa;
- Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan; serta
- Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

c. Adanya objek

Apapun yang telah diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Hal atau objek tertentu yang dimaksudkan disini adalah prestasi, prestasi ini terdiri atas perbuatan yang positif dan perbuatan yang negatif, memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

d. Adanya causa yang halal²⁹

Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab (causa) yang halal atau dibuat dengan suatu causa yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Kriteria causa yang halal yaitu:

- 1) Kontrak yang dibuat tidak bertentangan dengan Undang-Undang.
- 2) Kontrak yang dibuat tidak bertentangan dengan kesusilaan. Seperti contohnya kontrak dengan artis film yang mempertontonkan auratnya dan berpakaian minim.
- 3) Kontrak yang dibuat tidak bertentangan dengan ketertiban umum.³⁰

²⁹ Catatan Kuliah Perancangan Kontrak Syariah oleh Dwi Fidhayanti, Senin, 28 Januari 2019, Pukul: 10.00.

³⁰ Meria Utama dan Arfiana Novera, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak dan Arbitrase*, (Malang: Tunggal Mandiri, 2014), 30-31.

Dalam penjelasan lain, syarat kesatu dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang membuat kontrak, dalam hal ini apabila syarat subjektif tersebut tidak terpenuhi maka kontrak atau perjanjian yang dilakukan dapat dibatalkan (*cancelling*) oleh satu pihak yang tidak cakap menurut hukum, artinya satu pihak atau dua pihak dapat melakukan pembatalan atau tidak melakukan pembatalan.

Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek hukum yang di perjanjikan oleh pihak-pihak yang melakukan kontrak, dalam hal ini apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka kontrak atau perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*), artinya kontrak atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan para pihak tidak terikat oleh kontrak itu, sehingga para pihak tidak dapat menuntut pemenuhan kontrak dikarenakan kontrak sebagai dasar hukum tidak ada sejak semula.³¹

4. Syarat-syarat jual beli tanah

Syarat pengalihan hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua):

a. Syarat Materiil

Syarat materiil adalah syarat yang menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah, diantaranya:

³¹ Meria Utama dan Arfiana Novera, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak...*, 26.

- 1) Penjual merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya
- 2) Pembeli merupakan orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya
- 3) Tanah yang menjadi objek jual beli tidak boleh dalam sengketa.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil sudah terpenuhi, maka jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah:³²

- 1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan atau kuasa yang sah, serta disaksikan 2 (dua) orang yang telah memenuhi syarat sebagai saksi
- 2) Akta asli dibuat 2 (dua) lembar, lembar pertama 1 rangkap disimpan oleh PPAT dan lembar kedua 1 rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran.
- 3) PPAT wajib menyampaikan akta serta dokumen-dokumen kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, serta wajib

³² <http://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf>, di akses pada tanggal 12 Januari 2020, Pukul 19.30

menyampaikan pemberitahuan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak.

5. Perjanjian dibawah Tangan

Dalam praktik akta di bawah tangan adalah akta yang hanya dibuat di antara mereka para pihak yang membuat akta atau dengan kata lain tanpa keterlibatan orang lain. Lazimnya dalam penandatanganan akta di bawah tangan tersebut, tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangannya. Padahal sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata.

Mengenai akta di bawah tangan, ada beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu dalam Pasal 1877 KUHPer disebutkan bahwa, jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran daripada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.

Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), di tempat akta itu dibuat. (Pasal 1868 KUHPerdata, Pasal 10 165 Herziene Indonesisch Reglemen (HIR), dan Pasal 285 Rechtsreglement Buitengewesten (RBg)).

Akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (Pasal 1874 KUHPdt dan Pasal 286 RBg). Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses perbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian, dan sebagainya, sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, dan sebagainya.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Pengertian dari akta di bawah tangan ini dapat diketahui dari beberapa perundangundangan sebagai berikut:

- a. Pasal 101 ayat b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta di bawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.
- b. Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan

rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Terdapat setidaknya dua kekurangan atau kelemahan akta di bawah tangan yang demikian itu. Pertama, ketiadaan saksi yang membuat akta di bawah tangan tersebut akan kesulitan untuk membuktikannya. Kedua, apabila salah satu pihak memungkiri atau menyangkali tandatangannya, maka kebenaran akta di bawah tangan tersebut harus dibuktikan kebenarannya di muka pengadilan. Karena kekurangan atau kelemahan inilah menjadi salah satu pertimbangan mengapa masyarakat dari waktu ke waktu semakin banyak menggunakan akta otentik untuk berbagai transaksi yang dilakukannya.

Mengenai akta dibawah tangan ini tidak ada diatur dalam HIR, tetapi di dalam Rbg diatur dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305, dan dalam KUHPdt diatur dalam Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1880, serta dalam Stb. 1867 No. 29

C. Teori Keadilan

1. Keadilan Perspektif Umum

Dalam pendapatnya yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo, Gustav Radbruch mengemukakan bahwa hokum sebagai nilai dasar dari suatu hukum harus memenuhi nilai dasar hukum yang meliputi

keadilan, kegunaan, serta kepastian hukum.³³ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian keadilan berasal dari kata “adil” yang artinya suatu sikap yang berpihak pada kebenaran, tidak memihak salah satu serta tidak berat sebelah.³⁴

Menurut para ahli, masing-masing ahli memiliki makna yang berbeda-beda mengenai makna keadilan. Para ahli tidak memberikan makna keadilan secara definitif, namun dirumuskan berdasarkan jenis dan prinsip keadilan, atau metode guna mencapai keadilan. Mengenai pembahasan tentang keadilan, dimulai sejak jaman Yunani kuno. Anacimander memberikan pendapat mengenai keharusan alam serta hidup yang kurang di mengerti manusia bahwa manusia merupakan bagian dari alam semesta. Herakleitos juga memberikan pendapat bahwa kehidupan manusia disesuaikan dengan keteraturan alam semesta serta dihubungkan dengan akal budi (*logos*).

Aristoteles membagi definisi keadilan menjadi dua, yaitu definisi keadilan dalam arti umum dan definisi keadilan dalam arti khusus. Dalam arti umum keadilan memiliki arti *fair* dan sesuai dengan hukum. Sedangkan yang dimaksud tidak *fair* yaitu melanggar hukum, namun tidak semua tindakan hukum adalah tidak *fair*. Dalam arti khusus keadilan berkaitan dengan beberapa hal diantaranya:

- 1) Sesuatu yang terwujud dalam pembagian penghargaan atau uang yang lain halnya kepada mereka yang memiliki bagian haknya;

³³ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2006), 228.

³⁴ Poerwadarminta W.J.S, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2003), 16.

2) Perbaiki suatu bagian dalam transaksi.

Selanjutnya Aristoteles membedakan keadilan menjadi dua, yaitu keadilan komutatif (*justitia commutative*) dan keadilan distributif (*justitia distributiva*). Keadilan komutatif merupakan keadilan yang menyamakan prestasi dan kontra prestasi, keadilan ini sifatnya mutlak, memperhatikan keasamaan dalam memberi kepada setiap orang dengan banyak yang sama tanpa memandang kedudukan dan sebagainya. Sedangkan keadilan distributif merupakan keadilan yang mana masing-masing orang mendapatkan bagian atau haknya secara proposional sesuai dengan kualitasnya.³⁵

Menurut Kahar Masyhur, dalam bukunya ia mengemukakan pendapat-pendapat mengenai apa yang dinamakan adil, terdapat tiga hal mengenai pengertian adil:³⁶

- 1) Adil adalah meletakkan sesuatu pada tempatnya
- 2) Adil adalah menerima hak tanpa lebih serta memberikan orang lain tanpa kurang
- 3) Adil adalah memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hokum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.

Dalam peradilan perdata, konsep keadilan dapat dianalogikan dengan teori keadilan menurut Aristoteles yang asas hukumnya

³⁵ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Konsep Keadilan dalam Sistem Peradilan Perdata", *Mimbar Hukum*, Vol. 21, 2 (Juni 2009), 366.

³⁶ Kahar Masyhur, *Membina Moral dan Akhlak*, (Jakarta: Kalam Mulia, 1985), 71.

universal yaitu asas kesamaan dan kewibawaan. Keadilan yang diartikan sebagai sikap tidak memihak atau *impartiality*, persamaan atau *equality*, serta kelayakan *fairness* menjadi dasar atas diterapkannya asas *audit et alterm partem* dalam peradilan perdata. Dalam tiap-tiap peradilan, konsep yang dianut berbeda-beda. Konsep keadilan dalam hukum acara perdata menempatkan supaya setiap orang mendapat perlakuan yang sama serta kedua belah pihak sama-sama didengar, tidak hanya satu pihak (*audi et alteram partem*).

2. Keadilan Perspektif Islam

Di dalam Islam, keadilan adalah salah satu asas yang wajib dijunjung tinggi. Allah SWT sendiri mempunyai sifat *Al-'Adlu* yang artinya Allah Maha Adil yang wajib di contoh oleh hamba-Nya. Kebanyakan manusia, keadilan merupakan sebuah cita-cita luhur, bahkan setiap Negara sering mencantumkan dengan tegas bahwa tujuan berdirinya Negara tersebut di antaranya adalah untuk menegakkan keadilan.

Di dalam Islam banyak ditemukan perintah untuk menegakkan keadilan agar setiap orang dapat memperoleh hak-haknya sebagai manusia serta segala kebutuhan-kebutuhan dasarnya dapat terpenuhi, seperti terjaminnya keselamatan agamanya, dirinya (jiwa, raga, dan kehormatan), akalnya, harta bendanya, serta keselamatan nasab keturunannya. Sarana pokok yang menjadi penjamin terlaksananya

hal-hal tersebut yaitu menegakkan suatu keadilan (*al-'adl*) dalam tatanan kehidupan masyarakat.³⁷

Keadilan mempunyai beberapa makna, yaitu makna umum dan khusus yang meliputi keadilan di dalam bermuamalah, dalam hukum, dalam keuangan, serta dalam hak-hak manusia. Dalam kamus bahasa, adil berarti tidak berat sebelah atau tidak memihak, berpihak kepada yang benar, serta berpegang pada kebenaran. Jadi, apabila dikatakan seorang hakim mengadili berarti seorang hakim memeriksa, menimbang, serta memutuskan perkara dengan menemukan yang benar dan yang salah.³⁸

Allah telah memerintahkan untuk menegakkan keadilan di dalam Qs. An-Nisa ayat 58 dan ayat 135:

إِنَّ اللَّهَ يُأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ
إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya: “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”³⁹

³⁷ Fauzi Al-mubarak, “Keadilan dalam Perspektif Islam”, *Istighna*, vol.1, 2 (Juli 2018), 118.

³⁸ Nasri Hamang, “Beberapa Upaya Hukum Hakim dalam Sidang Pengadilan Dalam Rangka Putusan dan Penetapan Hukum yang Adil Menurut Syariat Islam (Perspektif Hadis Nabi SAW)”, *Jurnal Al-Syari'ah*, Vol.1, 2 (Juli-Desember 2003), 4.

³⁹ QS. An-Nisa’: 58

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ أَوِ الْوَالِدِينَ

وَالْأَقْرَبِينَ إِن يَكُنْ غَنِيًّا أَوْ فَقِيرًا فَاللَّهُ أَوْلَىٰ بِهِمَا فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَن تَعْدِلُوا وَإِن تَلُوْا أَوْ تُعْرَضُوا

فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا ﴿١٣٥﴾

Artinya: “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.”⁴⁰

⁴⁰ QS. An-Nisa’: 135

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. *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 m² 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 KUHPerdara, 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 hokum. 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 KUHPerduta adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dalam pengampuan.

Pasal 330 KUHPerduta 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 KUHPerduta “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 KUHPerduta telah menyatakan “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian-perjanjian”. Lebih lanjut dalam Pasal 1333 KUHPerduta 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 m² 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 KUHPerdata berlaku asas *pacta sun 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 hokum berupa: memecah setifikat, 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*”. 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 hokum 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:⁴¹

⁴¹ Pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

“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:⁴²

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. KUHPerdata 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.

⁴² Pasal 50 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

(Hakim Anggota 1), Suci Astri Pramawati, SH., MHum. (Hakim Anggota 2), dan Sulati, SH. (Panitera Pengganti).

B. 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. 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.⁴³

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

⁴³ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Konsep Keadilan dalam Sistem Peradilan Perdata",... 368.

tanggal 19 April 1984 atas sebidang tanah seluas 2500 m² atas nama Karsodimedjo alias Gendon telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, 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 memutuskan demikian, karena Sepi (Tergugat) tidak menindaklanjuti kewajibannya untuk menyelesaikan proses administrasi di depan Camat/PPAT. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara 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 hokum berupa: memecah sertifikat, mengalihkan, menyerahkan, menjual ha katas 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.*

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:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ أَوِ الْوَالِدِينَ

وَالْأَقْرَبِينَ إِنْ يَكُنْ غَنِيًّا أَوْ فَقِيرًا فَاللَّهُ أَوْلَىٰ بِهِمَا فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا وَإِنْ تَلُؤْا أَوْ تُعْرَضُوا

فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا ﴿١٣٥﴾

Artinya: “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)⁴⁴

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ

إِنَّ اللَّهَ نِعْمًا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya: “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)⁴⁵

⁴⁴ QS. An-Nisa': 135

⁴⁵ 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.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan yang telah dibahas oleh peneliti pada bab sebelumnya, maka peneliti dapat menarik dua kesimpulan. Pertama, alasan atau argumentasi yang dijadikan pertimbangan oleh hakim pada putusan No. 109/Pdt.G/2018/PN.Blt telah 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.

Kedua, Apabila *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. Karena hakim memperhatikan kesamaan kepada setiap orang sama banyaknya dengan beberapa pertimbangan diantaranya, menyatakan bahwa tergugat melakukan wanprestasi untuk kepentingan balik nama hak atas tanah penggugat.

B. Saran

1. Sebaiknya pemerintah dan PPAT lebih memaksimalkan sosialisasi terhadap masyarakat guna menghindari perjanjian jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur undang-undang untuk meminimalisir kasus yang serupa.
2. Sebaiknya masyarakat selalu melibatkan pejabat yang berwenang dalam menangani masalah pertanahan, serta mematuhi prosedur yang berlaku agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an al-Karim

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Buku

Burhanuddin. *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta. 2009.

Catatan Kuliah Perancangan Kontrak Syariah oleh Dwi Fidhayanti, Senin, 28 Januari 2019, Pukul: 10.00.

Gulo, W. *Metodologi Penelitian*. (Jakarta: Grasindo. 2010.

Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan. 2008.

Mahmud Marzuki, Peter. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana. 2005.

Makarao, Moh. Taufik. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: PT. Rineka Cipta. 2004.

Manan, Abdul. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana. 2006.

Masyhur, Kahar. *Membina Moral dan Akhlak*. Jakarta: Kalam Mulia. 1985.

Mertokusumo, Prof. Dr. Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. 1993.

Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2012.

Novera, Arfiana dan Utama, Meria. *Dasar-Dasar Hukum Kontrak dan Arbitrase*. Malang: Tunggal Mandiri. 2014.

Rifa'I, Ahmad. *Penemuan Hukum Oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2016.

Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah. *Pedoman Penulisan Skripsi Tahun 2019*.

W.J.S. Poerwadarminta. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 2003.

Yudha Hernoko, Agus. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana. 2011.

Jurnal

Mulyadi. Lilik. "Kompilasi Hukum Pidana Dalam Perspektif Teoritis Dan Prakter Pradilan". *Mandar Maju*. 2007.

Hamang, Nasri. "Beberapa Upaya Hukum Hakim dalam Sidang Pengadilan Dalam Rangka Putusan dan Penetapan Hukum yang Adil Menurut Syariat Islam (Perspektif Hadis Nabi SAW)". *Jurnal Al-Syari'ah*, Vol.1, 2. Juli-Desember 2003.

Wibowo Suliantoro, Bernardus. "Refleksi Tentang Hukum dan Kekuasaan". *Justitia et Pax*, Vol. 23, 1. Juni 2003.

Wijayanti, Putri dkk. Akibat Hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara di Bawah Tangan yang Sedang dibebani Hak Tanggungan. *Diponegoro Law Jurnal*, 2. 2017.

Skripsi

Dewi, Retno Puspo. *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.

Permana, Hendi. *Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Penjatuhan Pidana Di Bawah Minimum Terhadap Pelaku Tindak*

Pidana Kesusilaan (Perkara No.107/Pid.Sus/2015/PN.MET).
Lampung: Universitas Lampung. 2016.

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

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.

Website

Ratio Decidendi. https://id.m.wikipedia.org/wiki/Ratio_decidendi.
diakses tanggal 10 Januari 2020. Pukul: 13.25.

<http://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf>. di akses pada
tanggal 12 Januari 2020. Pukul 19.30.

LAMPIRAN

PUTUSAN

No.109/ Pdt.G./ 2018/ PN.Blt

Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Pengadilan Negeri Blitar yang mengadili perkara perdata gugatan, pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

Kaswar tempat lahir: Jombang; agama: Islam; kewarganegaraan: Indonesia; alamat: RT.03 / RW.03, Desa Karangrejo, Kecamatan Garum, Kabupaten Blitar; untuk selanjutnya disebut **Penggugat.**

melawan:

Sepi (istri alm. Karsodimedjo alias Gendon) pekerjaan: tani; alamat: dahulu pernah bertempat tinggal di RT.03 / RW.03 desa Karangrejo, kecamatan Garum, kabupaten Blitar, sekarang tidak diketahui keberadaannya yang jelas di Indonesia; untuk selanjutnya disebut **Tergugat.**

Pengadilan Negeri Blitar:

- Setelah membaca berkas perkara.
- Setelah membaca bukti surat.
- Setelah mendengar keterangan saksi.

Tentang duduk perkara :

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 25 September

2018 dengan register nomor 109/Pdt.G./2018/PN.Blt. telah mengajukan gugatan yang uraiannya sebagai berikut :

1. Bahwa dahulu di RT.03 / RW.03 Desa Karangrejo, Kecamatan Garum, Kabupaten Blitar hidup satu keluarga yakni mbok Sepi (Tergugat) dengan suaminya (Karsodimedjo alias Gendon) tidak mempunyai seorang anak pun.
2. Bahwa dalam perkawinan Sepi dengan Karsodimedjo alias Gendon terdapat harta bersama (gono gini) berupa hak milik atas tanah pertanian sebagaimana terurai dalam Sertifikat hak Milik No.177/ Desa Karangrejo, gambar situasi No.1068, taanggal 8 -4-1981, luas 5487 m2 tercatat atas nama Karsodimedjo alias Gendon,
3. Bahwa atas sebidang tanah tersebut di atas-sebagian seluas 2.500 m2 dengan batas- batas sebelah utara : sungai, sebelah timur : sungai, sebelah selatan : tanah Sukino (beli dari Sepi), sebelah barat : sungai, saat itu Karsodimedjo alias Gendon sudah meninggal dunia, tanah tersebut oleh Sepi (Tergugat) telah dijual kepada Kaswar (Penggugat), sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan tertanggal 19 April 1984 dibuat dibawah tangan di hadapan perangkat Desa Karangrejo (kepala desa, sekretaris desa dan kepala dusun), demikian itu maka jual beli antara Tergugat dengan Penggugat atas tanah tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
4. Bahwa oleh karena keterbatasan pengetahuan tentang proses peralihan hak saat jual beli, sertipikat masih atas semua lahan, sedangkan Penggugat membeli sebagian (2500 m2), yang sebagian lainnya dibeli orang lain, maka sampai gugatan ini diajukan sertipikat masih atas nama Karsodimedjo alias Gendon (suami penjual), meskipun tanahnya (obyek jual beli telah diserahkan dan dikuasai Penggugat sejak tahun 1984).
5. Bahwa kini Penggugat berkeinginan untuk menertibkan kepemilikan atas tanah tersebut, memecah sertipikatnya, merubah pemegang haknya dari suami Tergugat ke atas nama Penggugat, maka mengajukan gugatan ini.
6. Bahwa gugatan ini harus diajukan karena Tergugat setelah menjual tanahnya kemudian meninggalkan alamat tempat tinggalnya, dan sampai gugatan ini diajukan (sudah selama 34 tahun) tidak diketahui keberadaannya.

7. Bahwa saat menjual tanahnya Tergugat sudah berumur 74 tahun, hingga saat gugatan ini sudah mencapai umur 108 tahun, maka oleh karena itu Penggugat mohon yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini bila perlu menetapkan Tergugat telah meninggal dunia secara hukum.
8. Bahwa akibat tidak adanya pihak yang harus mengalihkan secara hukum administrasi pertanahan (memecah sertifikatnya, menandatangani akta PPAT, akta peralihan haknya) maka belum bisa dilakukan proses balik nama dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.
9. Bahwa sampai gugatan ini diajukan karena Sepi (Tergugat) tidak pernah bisa hadir dan tidak diketahui keberadaannya yang jelas di Indonesia, juga tidak diketahui keberadaan ahli waris sanak dan keluarganya, sehingga tidak dapat memenuhi apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian dibawah tangan tersebut di atas, diantaranya menandatangani akta jual-beli (akta peralihan hak) atas tanah berupa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (akta PPAT) belum bisa dibuat / ditanda tangani oleh para pihak, maka yang demikian itu Tergugat telah ingkar janji.
10. Bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir, tidak diketahui keberadaannya, maka sah menurut hukum jika dalam hal proses peralihan hak atas tanah hak Milik No. 177/ Desa Karangrejo, gambar Situasi No.1068 tanggal 8-4-1981, luas 5487 m2. tercatat atas nama Karsodimedjo alias Gendon milik Tergugat dalam gugatan ini, untuk proses peralihan haknya dikuasakan kepada pembeli yang sah dalam hal ini ialah Penggugat guna memecah sertifikatnya, mengalihkan sebagian hak atas tanah seluas 2.500 m2 dengan batas- batas sebelah utara : sungai, sebelah timur : sungai, sebelah selatan : tanah Sukino (beli dari Sepi) , sebelah barat : sungai tersebut kepada Penggugat.
Khusus ; Untuk itu dikuasakan pula menghadap pejabat yang berwenang antara lain; kepala kelurahan, camat, notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, Pejabat Kantor Pertanahan yang berwenang, memberi keterangan, menandatangani surat-surat, akta-akta pejabat yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tersebut di atas, serta menanggung segala kewajiban yang timbul dari pelaksanaan peralihan hak itu.

11. Bahwa gugatan para Penggugat tersebut didukung alat bukti yang sah dan tidak terbantah, maka beralasan jika dalam gugatan ini mohon agar putusan perkaranya dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada uapa hukum apapun dari para Tergugat atau kuasanya.

Berdasarkan alasan-alasan terurai di atas, maka dengan ini mohon sudilah kiranya yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Blitar, atau yang mulia Majelis hakim yang memeriksa, dan mengadili berkenan memberi putusannya :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan pernyataan jual-beli tanah antara Sepi dengan Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
3. Menyatakan Sepi / Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi.
4. Menyatakan Sepi dalam keadaan tidak hadir sebagaimana dimaksud pasal 463 BW / KUHPerdota.
5. Menguasai atau memberi kuasa kepada Penggugat untuk melakukan perbuatan hukum : memecah sertipikat, mengalihkan, menyerahkan, menjual, mengalihkan hak sebagian bidang tanah pertanian yang terurai dalam hak atas tanah hak Milik No. 177/ Desa Karangrejo, gambar situasi No.1068, tanggal 8-4-1981 luas 5487 m2. tercatat atas nama Karsodimedjo alias Gendon dengan cara yang sah menurut hukum, dengan akta pejabat atau akta apapun yang diakui sah oleh pejabat yang berwenang, kepada Penggugat, selanjutnya untuk menghadap pejabat yang berwenang antara lain ; kepala kelurahan, camat, notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, badan pertanahan yang berwenang, memberi keterangan, menandatangani surat-surat, akta- akta yang berkaitan dengan akta peralihan hak atas tanah yang tersedia, serta menanggung segala kewajiban yang timbul dari pelaksanaan hak-hak itu.
6. Memerintahkan kepada pejabat pendaftar yang berwenang dan atau dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Blitar untuk mencatat, adanya

perubahan, peralihan hak atas tanah obyek jual-beli tersebut, berupa sebagian luas tanah Sertifikat hak Milik No. 177/ Desa Karangrejo, gambar situasi No.1068, tanggal 8-4-1981, luas 5487 m2 tercatat atas nama Karsodimedjo alias Gendon sebagian seluas 2.500 m2 dengan batas- batas sebelah utara: sungai, sebelah timur: sungai, sebelah selatan : tanah Sukino (beli dari Sepi), sebelah barat : sungai di atas nama Karsodimedjo alias Gendon kepada Penggugat (Kaswar).

7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi.
8. Membebankan biaya menurut hukum.

Atau: Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap sendiri di persidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain atau wakilnya atau kuasanya untuk menghadap di persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh jurusita Pengadilan Negeri Blitar berdasarkan panggilan umum melalui papan pengumuman kantor pemkab Blitar dan papan pengumuman kantor Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 26 September 2018, panggilan pengumuman via radio pada tanggal 28 September 2018 dan panggilan umum melalui media massa (Koran Memo) pada tanggal 2 November 2018.

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir di persidangan, maka Majelis Hakim tidak mengupayakan perdamaian diantara para pihak berperkara. Oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat, dimana di persidangan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya.

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya. Adapun bukti-bukti surat tersebut sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), a/n Kaswar; alamat : RT.03 RW.03, desa Karangrejo, kecamatan Garum, kabupaten Blitar; bertanda P-1.
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2018, a/n wajib pajak : Kaswar; letak obyek pajak di Karangrejo, Garum, kabupaten Blitar; seluas 2.492m²; bertanda P-2.
3. Fotocopy Surat Pernyataan; dinyatakan bahwa pada tanggal 19 April 1984 Sepi (istri dari Karsodimedjo almarhum) telah menjual sebidang tanah sawah seluas 2500 m² yang terletak di dusun Karangrejo, petok No.191 persil No.128 S.II kepada Kaswar; bertanda P-3.
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.177, seluas 5.487 m², tanah terletak di desa Karangrejo, kecamatan Garum, Kabupaten Blitar, a/n pemegang hak : Karsodimedjo alias Gendon; bertanda P-4.

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, di persidangan Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah / berjanji menurut agama / kepercayaannya masing-masing, yang uraian keterangannya sebagai berikut:

saksi 1. Mujiono

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat sejak puluhan tahun lamanya, dimana saksi hidup bertetangga satu kampung / desa dengan Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat ke pengadilan terkait jual-beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa pada waktu yang saksi tidak ingat lagi, Penggugat telah membeli sebidang tanah sawah milik Karsodimedjo suami dari Sepi (Tergugat).

- Bahwa tanah sawah yang dibeli oleh Penggugat tersebut terletak di desa Karangrejo, kecamatan Garum, kabupaten Blitar seluas 25 are.
 - Bahwa batas-batas tanah sawah yang dibeli Penggugat meliputi sebelah utara : sungai, sebelah selatan : tanah milik Sukino, sebelah barat : sungai, sebelah timur : tanah milik Sukino.
 - Bahwa saksi tidak mengetahui nominal harga pembelian tanah sawah tersebut, namun sepengetahuan saksi tanah sawah tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat.
 - Bahwa setelah tanah sawah tersebut dibeli oleh Penggugat, maka selanjutnya Karsodimedjo dan Sepi menyerahkan tanah beserta sertifikat tanahnya kepada Penggugat dan sejak saat itu Penggugatlah yang menguasai / menggarap tanah sawah tersebut.
 - Bahwa saat ini Penggugat bermaksud untuk memproses balik nama sertifikat tersebut dari Karsodimedjo ke Penggugat, namun niat tersebut terkendala oleh karena Karsodimedjo telah meninggal dunia sedangkan istrinya (Sepi) telah pergi, dan mereka tidak memiliki keturunan.
 - Bahwa sepengetahuan saksi, selama ini tidak ada pihak yang keberatan atas penguasaan tanah oleh Penggugat di objek sengketa tersebut.
- Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat menyatakan membenarkannya.*

saksi 2. Subowo

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat ke pengadilan terkait jual-beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa pada sekitar tahun 1984, Penggugat telah membeli sebagian tanah sawah milik Karsodimedjo suami dari Sepi (Tergugat), sementara pada waktu itu bapak / ayah saksi yakni Saiman juga telah membeli sebagian tanah sawah tersebut.
- Bahwa tanah sawah yang dibeli oleh Penggugat tersebut terletak di desa Karangrejo, kecamatan Garum, kabupaten Blitar seluas 25 are.

- Bahwa batas-batas tanah sawah yang dibeli Penggugat meliputi sebelah utara : sungai, sebelah selatan : tanah milik Sukino, sebelah barat : sungai, sebelah timur : tanah milik Sukino.
- Bahwa setelah tanah sawah tersebut dibeli oleh Penggugat, maka selanjutnya Karsodimedjo dan Sepi menyerahkan tanah beserta sertifikat tanahnya kepada Penggugat dan sejak saat itu Penggugatlah yang menguasai / menggarap tanah sawah tersebut.
- Bahwa saat ini Penggugat bermaksud untuk memproses balik nama sertifikat tersebut dari Karsodimedjo ke Penggugat, namun niat tersebut terkendala oleh karena Karsodimedjo telah meninggal dunia sedangkan Sepi telah pergi, dan mereka tidak memiliki keturunan.
- Bahwa sepengetahuan saksi, selama ini tidak ada pihak yang keberatan atas penguasaan tanah oleh Penggugat di objek sengketa tersebut.

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat menyatakan membenarkannya

Menimbang bahwa pada hari Rabu tanggal 20 Februari 2018 Hakim Pengadilan Negeri Blitar telah melakukan pemeriksaan setempat ke lokasi obyek sengketa (denah / gambar tanah obyek sengketa terlampir) dan pada saat pemeriksaan setempat dilakukan diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat hadir sendiri, sedangkan Tergugat tidak hadir dan tidak mengirimkan wakil atau kuasanya untuk hadir.
- Bahwa obyek sengketa seluas 2500 m² terletak di desa Karangrejo, kecamatan Garum, kabupaten Blitar.
- Bahwa pihak Penggugat menunjukkan sendiri batas-batas tanah obyek sengketa yang meliputi sebelah utara : sungai, sebelah selatan : tanah milik Sukino, sebelah barat : sungai dan jalan, sebelah timur : tanah milik Sukino.
- Bahwa obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat, yang oleh Penggugat ditanami padi.

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan pada tanggal 28 Februari 2019 secara tertulis yang pada intinya menyatakan tetap pada gugatannya.

Menimbang bahwa selanjutnya para pihak berperkara memohon kepada Hakim untuk memutus perkara ini.

Tentang pertimbangan hukum :

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada intinya adalah mengesahkan secara hukum pernyataan jual beli tertanggal 19 April 1984 atas sebidang tanah SHM No.177 seluas 2500m² a/n Karsodimedjo alias Gendon (suami Tergugat), yang telah dibeli Penggugat namun sampai saat ini belum bisa dibalik nama menjadi a/n Penggugat dikarenakan Tergugat telah pergi tanpa diketahui keberadaannya dan tidak hadir untuk menyelesaikan administrasi jual beli / peralihan hak di depan pejabat yang berwenang / PPAT.

Menimbang bahwa meskipun Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh wakil / kuasanya yang sah dan tidak pula ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat tersebut disebabkan sesuatu halangan yang sah, maka oleh karena itu Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut diputus secara verstek atau tanpa hadirnya pihak Tergugat.

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Sepi (Tergugat) sepeninggal suaminya yakni Karsodimedjo alias Gendon, ia telah menjual harta bersama (gono gini) kepada Penggugat berupa tanah SHM No.177/ a/n Karsodimedjo alias Gendon seluas 2.500 m² yang terletak di desa Karangrejo, kec. Garum, kab. Blitar dengan batas-batas sebelah utara : sungai, sebelah timur : sungai, sebelah selatan : tanah Sukino (beli dari Sepi), sebelah barat : sungai, sebagaimana tertuang dalam Surat

Pernyataan tertanggal 19 April 1984 yang dibuat dibawah tangan di hadapan perangkat desa Karangrejo.

- Bahwa saat ini Penggugat berkeinginan untuk merubah pemegang haknya dari suami Tergugat ke a/n Penggugat, namun demikian Tergugat telah pergi meninggalkan tempat tinggalnya dan sampai gugatan ini diajukan (sudah selama 34 tahun) tidak diketahui keberadaannya, sehingga Penggugat belum bisa melakukan proses balik nama di hadapan PPAT.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 s/d P-4 dan 2 (dua) orang saksi yakni saksi Mujiono dan saksi Subowo.

Menimbang bahwa pada hari Rabu tanggal 20 Februari 2019, Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat ke lokasi objek sengketa dan dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat hadir sendiri.
- Bahwa tanah obyek sengketa terletak di desa Karangrejo, kecamatan Garum, kabupaten Blitar.
- Bahwa batas-batas tanah sengketa meliputi : sebelah utara : sungai; sebelah timur : sungai; sebelah selatan : tanah Sukino (dibeli dari Sepi); sebelah barat : sungai.
- Bahwa tanah obyek sengketa saat ini dikuasai / digarap oleh Penggugat.

Menimbang bahwa dalam mempertimbangkan mengenai pokok gugatan Penggugat, maka perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- 2 Bahwa terjadinya hak kepemilikan atas tanah pada dasarnya karena : (1) adanya pengakuan hukum atas tanah-tanah yang terlebih dahulu telah dikuasai secara fisik oleh seseorang, dan (2) pemberian negara kepada seseorang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di bidang pertanahan.
- 3 Bahwa menurut ketentuan dalam pasal 22 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA, adanya hak kepemilikan atas tanah dapat ditentukan berdasarkan :

1. Hukum adat, biasanya bersumber pada pembukaan tanah atau hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat.
2. Penetapan pemerintah, yaitu dengan pemberian tanah oleh Pemerintah kepada subjek hukum yang memenuhi syarat-syarat tertentu (Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).
3. Ketentuan undang-undang, yaitu pemberian hak oleh pemerintah kepada subjek hukum yang memenuhi syarat sebagai pihak yang mendapat hak didahulukan (prioritas) untuk diberikan hak milik atas tanah, antara lain sebagaimana ditentukan dalam ketentuan konversi hak atas tanah menurut UUPA (Keputusan Presiden nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak Barat).
4. Bahwa mengacu pada ketentuan umum tentang bagaimana lahirnya hak kepemilikan atas tanah tersebut, maka pembuktian adanya hak kepemilikan atas tanah menurut ketentuan hukum di bidang pertanahan, khususnya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah, baik yang baru maupun yang lama, maupun pembuktian kepemilikan terkait adanya sengketa pertanahan dalam praktik peradilan, pada pokoknya dilandaskan pada :
 - (1) Bukti kepemilikan yuridis formil, yaitu berdasarkan bukti-bukti tertulis.
 - (2) Pembuktian yuridis faktual, yaitu adanya bukti penguasaan fisik atas tanah yang telah dilakukan oleh yang bersangkutan dalam kurun waktu tertentu secara terus-menerus.

Menimbang bahwa pengertian tentang jual beli telah diatur di dalam pasal 1457 KUHPerdara yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Menimbang bahwa selanjutnya pasal 1458 KUHPerdara telah pula mengatur jual beli sebagai berikut : Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara telah diatur mengenai syarat sah suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Seseorang dikatakan telah memberikan persetujuannya / sepakatnya (toestemming), kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati maka sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana 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 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. pasal 1329 KUHPerdara telah menyatakan “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Sedangkan yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap menurut pasal 1330 KUHPerdara adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dalam pengampunan. Pasal 330 KUHPerdara telah menyatakan bahwa “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap umur 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Mengenai pengampunan telah dinyatakan dalam pasal 433 KUHPerdara “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh dibawah pengampunan, pun jika ia kadang-

kadang cakap mempergunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh dibawah pengampuan karena keborosannya”.

3. Suatu hal tertentu.

Pasal 1332 KUHPerdara telah menyatakan “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian-perjanjian”. Lebih lanjut 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”.

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Menimbang bahwa dalam hal ini Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan jual beli tanah menurut hukum adat.

Menimbang bahwa menurut hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, menurut

hukum adat sudah dianggap dibayar penuh. Jadi di dalam hukum adat jual beli dilakukan dengan tunai. Biasanya jual beli dilakukan di muka kepala adat (desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai kepala adat (desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukan di muka kepala adat (desa), jual beli menjadi “terang”, bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

Menimbang bahwa ketentuan mengenai sahnya jual beli secara hukum adat yang dilakukan secara tunai dan terang ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975.

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat karena ketidakhadirannya di persidangan, maka menurut hukum telah terbukti sebagai berikut :

- 5 Bahwa benar pada tanggal 19 April 1984 Sepi (Tergugat) istri dari Karsodimedjo alias Gendon selaku penjual dan Kaswar (Penggugat) selaku pembeli telah melakukan jual-beli tanah SHM No.177 seluas 2500m² a/n Karsodimedjo alias Gendon, yang terletak di desa Karangrejo, kecamatan Garum, kabupaten Blitar.
- 6 Bahwa benar Penggugat selaku pembeli tanah objek sengketa tidak dapat melakukan pengurusan lebih lanjut untuk pengurusan proses jual beli atau balik nama dikarenakan Tergugat selaku penjual tanah telah pergi tanpa diketahui keberadaannya dan Tergugat belum menandatangani akta jual beli atau akta lain atau surat-surat yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah.
- 7 Bahwa benar Penggugat memohon agar diberikan ijin untuk mengurus surat-surat yang berhubungan dengan kepemilikan tanah tersebut yang antara lain adalah untuk balik nama surat-surat tanah dari nama Karsodimedjo alias Gendon (suami Tergugat) kepada Kaswar (Penggugat).

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Surat Pernyataan tertanggal 19 April 1984 yang diperkuat dengan keterangan saksi Mujiono dan saksi Subowo, maka Hakim berkesimpulan bahwa benar Sepi (Tergugat) telah menjual tanah objek sengketa yakni SHM No.177 a/n Karsodimedjo alias Gendon kepada Kaswar (Penggugat) dan terhadap hal tersebut tidak dilakukan penyangkalan oleh Tergugat maka dengan demikian pernyataan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga dengan demikian terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 2 beralasan hukum untuk dapat dikabulkan.

Menimbang bahwa selanjutnya yang akan dipertimbangkan adalah tentang perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka terlebih dahulu perlu dikemukakan tentang pengertian wanprestasi.

Menimbang bahwa wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat memenuhi kriteria wanprestasi atau tidak.

Menimbang bahwa telah dinyatakan di atas bahwa surat pernyataan jual beli tanah antara Sepi (Tergugat) dan Penggugat sah dan mempunyai kekuatan hukum dan oleh karena Tergugat selaku penjual tanah objek sengketa **tidak pernah menyelesaikan kewajibannya untuk menyelesaikan proses administrasi jual beli pemindahan (balik nama)** sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan yang ditanda tangani oleh Tergugat tanggal 11 april 1984 (bukti surat P-1), dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka dengan demikian Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat.

Menimbang bahwa oleh karena itu petitum gugatan Penggugat nomor 3 beralasan hukum untuk dapat dikabulkan.

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 4 agar menyatakan Sepi (Tergugat), dinyatakan dalam keadaan tidak hadir sebagaimana dimaksud pasal 463 BW / KUHPerdara, maka Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa pasal 463 KUHPerdara mengatur hal-hal sebagai berikut : Bila seseorang meninggalkan tempat tinggalnya tanpa memberi kuasa untuk mewakilinya dalam urusan-urusan dan kepentingan-kepentingannya, atau untuk mengatur pengelolaannya mengenai hal itu, ataupun bila kuasa yang diberikannya tidak berlaku lagi, sedangkan keadaan sangat memerlukan mengatur pengelolaan itu seluruhnya atau sebagian, atau untuk mengusahakan wakil baginya, maka atas permohonan pihak-pihak yang berkepentingan. atau atas tuntutan Kejaksaan, Pengadilan Negeri di tempat tinggal orang yang dalam keadaan tidak hadir itu harus memerintahkan Balai Harta Peninggalan untuk mengelola barang-barang dan kepentingan-kepentingan orang itu seluruhnya atau sebagian, membela hak-haknya, dan bertindak sebagai wakilnya. Semuanya itu tidak mengurangi ketentuan-ketentuan khusus menurut undangundang dalam hal kepailitan atau ketidakmampuan yang nyata. Sekiranya harta kekayaan dan kepentingan orang yang tidak hadir itu sedikit, maka atas permintaan atau tuntutan seperti di atas, ataupun dengan menyimpang dari permintaan atau tuntutan itu karena jabatan, Pengadilan Negeri, baik karena dengan penetapan termaksud dalam alinea pertama, maupun dengan penetapan lebih lanjut yang masih akan diambilnya, juga berkuasa untuk memerintahkan pengelolaan harta kekayaan dan pengurusan kepentingan itu kepada seorang atau lebih yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri dari keluarga sedarah atau semenda orang yang tidak hadir itu, atau kepada isteri atau suaminya; dalam hal ini, satu-satunya kewajiban ialah bila orang yang tak hadir itu kembali, maka keluarga, isteri atau suaminya itu, wajib mengembalikan harta kekayaan itu atau harganya, setelah dikurangi segala utang yang sementara itu telah dilunasinya, tanpa hasil dan pendapatannya.

Menimbang bahwa berdasarkan rumusan pasal 463 KUHPerdara tersebut maka dapat ditarik pengertian, bahwa untuk menyatakan tentang ketidakhadiran seseorang sehubungan pengurusan hartanya haruslah memenuhi beberapa unsur, yaitu:

1. Adanya orang yang telah meninggalkan tempat tinggalnya.
 2. Tidak adanya kuasa dari orang yang tidak hadir untuk mengurus kepentingannya atau bila ada kuasa, kuasa tersebut telah berakhir.
 3. Adanya harta kekayaan dari orang yang tak hadir.
 4. Adanya alasan-alasan yang mendesak guna mengurus seluruh atau sebagian harta kekayaan itu.
 5. Adanya Penetapan Pengadilan setempat tentang ketidakhadiran seseorang.
 6. Adanya permintaan dari yang berkepentingan atau tuntutan Jawatan Kejaksaan.
- Dengan melihat unsur-unsur di atas, jelas terlihat bahwa pernyataan ketidakhadiran seseorang, haruslah berdasarkan pada penetapan atau putusan dari pengadilan.

Menimbang bahwa berdasarkan KUHPerdara sistematis tahapan penyelesaian ketidakhadiran terdiri dari 3 (tiga) bentuk tahapan, yaitu :

1. Tahapan pertama, diatur dalam pasal 463 s/d pasal 465, yaitu mengatur tentang ketentuan-ketentuan umum mengenai ketidakhadiran . uraian tahapan pertama yang merupakan pengurusan memperlihatkan proses yang harus ditempuh pada tahap pertama ini.
2. Tahapan kedua, diatur dalam pasal 467 s/d pasal 471, yaitu mengatur tentang pernyataan barangkali meninggal dunia atau yang dalam ilmu pengetahuan hukum dikenal dengan istilah vermoedelijk overlijden.
3. Tahapan ketiga, diatur dalam pasal 472 s/d pasal 495, yaitu mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban para barangkali ahliwaris dan mereka lainnya yang berkepentingan, setelah adanya pernyataan tentang barangkali meninggal, hak-hak yang jatuh kepada seorang tidak hadir yang hidup atau tidaknya diragukan serta tentang akibat-akibat keadaan tak hadir berhubungan dengan perkawinan.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam persidangan perkara ini, Penggugat tidak mengajukan bukti surat berupa penetapan atau putusan yang menyatakan tentang ketidakhadiran Sepi (Tergugat), maka Hakim dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 463 KUHPerdata tersebut Hakim tidak dapat serta merta menyatakan ketidakhadiran Sepi (Tergugat) dalam perkara ini, sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat nomor 4 haruslah dinyatakan ditolak.

Menimbang bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat nomor 5 sebagai berikut :

Menimbang bahwa telah dipertimbangkan oleh Hakim di atas bahwa surat pernyataan jual beli tanah antara Sepi (Tergugat) dan Kaswar (Penggugat) telah dinyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian dan dengan ketidakhadiran Tergugat untuk menyelesaikan administrasi peralihan (balik nama) tanah objek sengketa. Oleh karena itu Penggugat diberikan kuasa untuk menyelesaikan proses administrasi peralihan hak tanah objek sengketa dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 5 beralasan hukum untuk dapat dikabulkan.

Menimbang bahwa oleh karena surat pernyataan jual beli tanah antara Sepi (Tergugat) dan Kaswar (Penggugat) telah dinyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian sehingga tanah objek sengketa adalah merupakan hak dari Penggugat untuk menyerahkan, menjual, mengalihkan hak atas SHM No.177 seluas 2500m² a/n Karsodimedjo alias Gendon kepada Kaswar (Penggugat), maka dengan demikian petitum gugatan Penggugat nomor 6 beralasan hukum untuk dapat dikabulkan.

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 7 yang diminta agar pejabat yang berwenang (Badan pertanahan nasional kab. Blitar) untuk mencatat perubahan / peralihan hak atas tanah obyek jual beli tersebut, maka Hakim berpendapat bahwa adalah adil dan bijaksana, dengan adanya putusan ini, pejabat yang berwenang untuk mencatat perubahan / peralihan hak atas tanah obyek jual

beli antara tersebut dengan demikian terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 7 beralasan hukum untuk dapat dikabulkan.

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 8 agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu / serta merta (uit voerbaar bij voorraad) walaupun diajukan upaya hukum banding atau kasasi, oleh karena tidak memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 180 HIR, maka dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 8 haruslah dinyatakan ditolak.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasar hukum, dan Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya untuk sebagian, maka gugatan Penggugat patut dikabulkan secara verstek untuk sebagian.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan secara verstek untuk sebagian dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini.

Mengingat, ketentuan dalam HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara yang bersangkutan.

MENGADILI

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 Sepi (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 2500 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 berkaitan 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).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar pada hari Senin 25 Maret 2019 oleh Mulyadi Aribowo, SH., MH. sebagai Hakim ketua dengan didampingi oleh Rahid Pamingkas, SH. dan Suci Astri Pramawati, SH., MHum. masing-masing sebagai Hakim anggota. Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu 27 Maret 2019 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Sulati, SH. selaku Panitera pengganti, yang dihadiri oleh Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim anggota,

Hakim ketua,

1. Rahid Pamingkas, SH.

Mulyadi Aribowo, SH., MH.

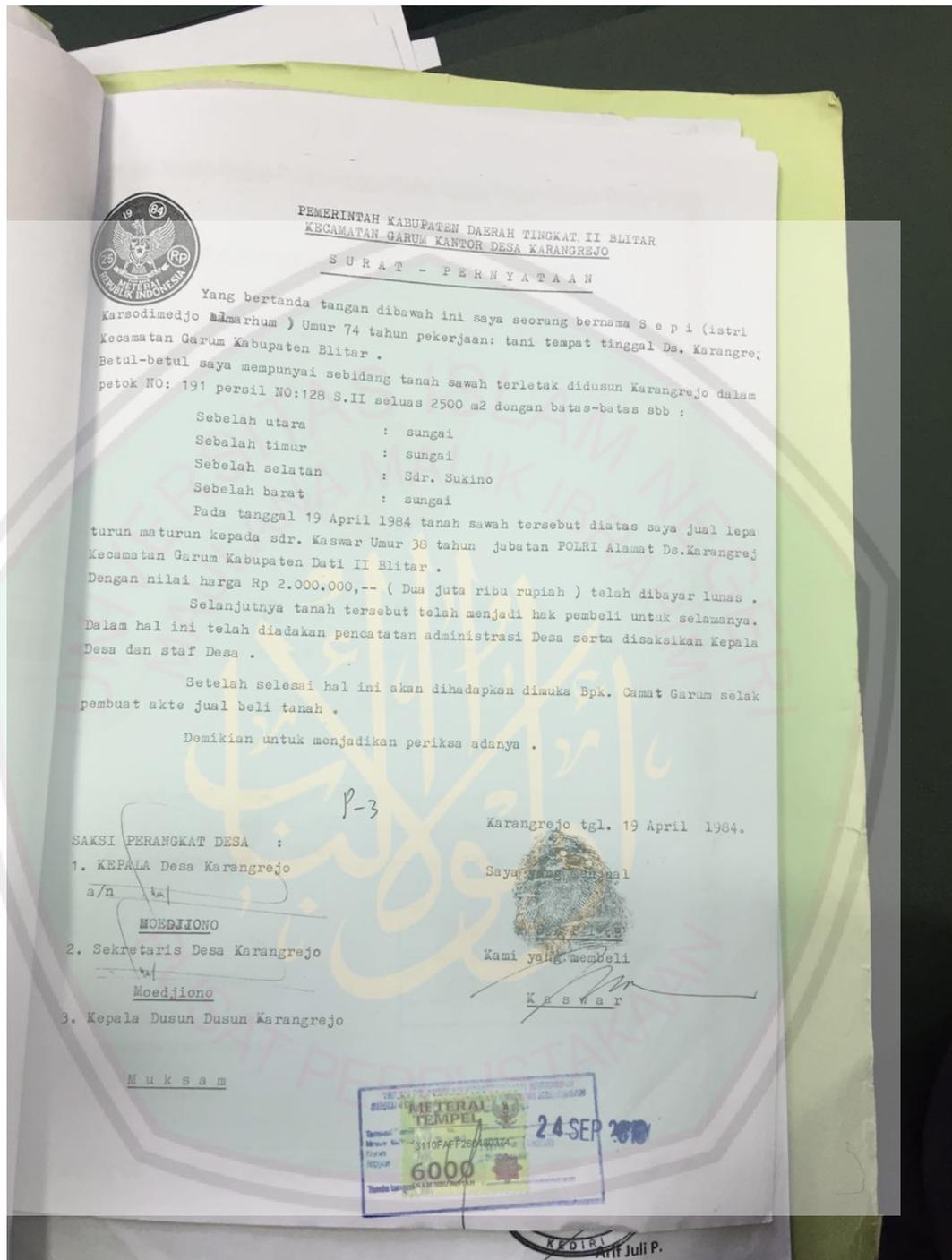
2. Suci Astri Pramawati, SH., MHum.

Panitera pengganti,

Sulati, SH.

Perincian biaya perkara:

Biaya PNBP / pendaftaran	:	Rp	30.000,00
Biaya proses / ATK	:	Rp	50.000,00
Biaya panggilan	:	Rp	950.000,00
Biaya PNBP panggilan	:	Rp	10.000,00
Biaya pemeriksaan setempat	:	Rp	750.000,00
Biaya redaksi	:	Rp	5.000,00
<u>Biaya materai</u>	:	<u>Rp</u>	<u>6.000,00</u>
Jumlah	:	Rp	1.831.000,00



Surat Pernyataan Jual Beli ibu Sepi (Tergugat) dengan bapak Kaswar (Penggugat)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP		
	Nama	Puji Lestari
	NIM	16220043
	Tempat, Tanggal Lahir	Blitar, 23 Oktober 1997
	Jenis Kelamin	Perempuan
	Alamat	Dsn. Ngade RT 02/06 Ds. Gogodeso Kec. Kanigoro Kab. Blitar
	Agama	Islam
	Email	Pujil.tari97@gmail.com
PENDIDIKAN FORMAL		
Tingkat	Tahun	Lembaga Pendidikan
TK	2002-2004	TK Al-Hidayah Gogodeso
SD	2004-2010	MI Miftahul Huda Gogodeso
SMP	2010-2013	MTsN 1 Kota Blitar
SMA	2013-2016	MAN Tlogo Blitar
Universitas	2016-2020	UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
PENGALAMAN ORGANISASI		
1	Anggota Kepengurusan Lembaga Semi Otonom Informasi dan Komunikasi Keluarga Besar Mahasiswa Bidikmisi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun Buku 2017-2018	
2	Co Kepengurusan Lembaga Semi Otonom Informasi dan Komunikasi Keluarga Besar Mahasiswa Bidikmisi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun Buku 2018-2019	
3	Co Kepengurusan Lembaga Semi Otonom Devisi Desain Koperasi "Mahasiswa Padang Bulan" UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun Buku 2018-2019	