



## **TESIS**

### **Judul:**

ANALISIS HUKUM MENGENAI PENERAPAN RATIO  
DECIDENDI  
YANG DIKAITKAN DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM  
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No  
135PK/Pdt/2017)

### **Disusun oleh:**

SINTA JEANA  
NIM. 217202017

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2022

## Persetujuan

Nama : SINTA JEANA  
NIM : 217202017  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : ANALISIS HUKUM MENGENAI PENERAPAN RATIO  
DECIDENDI YANG DIKAITKAN DENGAN ASAS  
KEPASTIAN HUKUM (Studi Kasus Putusan Mahkamah  
Agung No 135PK/Pdt/2017)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 03-Juli-2022

Pembimbing:  
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,  
MKn.  
NIK/NIP: 10215007

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a cursive name, positioned above a solid horizontal line.

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA**

**TANDA PENGESAHAN TESIS UNTUK DIUJI**

Nama Peserta: (lengkap tanpa gelar akademik) SINTA JEANA

N.I.M : 217202017

Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

**JUDUL TESIS :**

ANALISIS HUKUM MENGENAI PENERAPAN RATIO DECIDENDI  
YANG DIKAITKAN DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM.

---

---

---

---

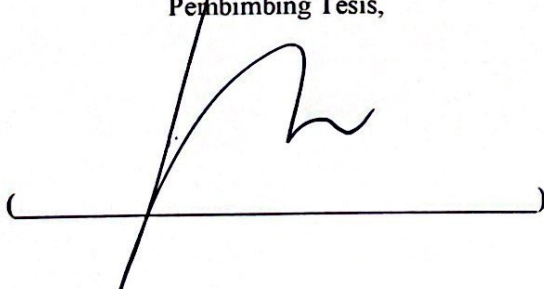
---

---

Secara substansi telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 02 Juli 2022

Pembimbing Tesis,



## PERMOHONAN PERUBAHAN JUDUL

Nama Mahasiswa : Sinta Jeana  
N.I.M : 217202017  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Mengajukan permohonan perubahana atau revisi judul tesis dari

Judul Tesis : ANALISIS HUKUM MENGENAI PENERAPAN *RATIO DECIDENDI* YANG DIKAITKAN DENGAN ASAS *ULTRA PETITA*  
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 135PK/Pdt/2017)

Menjadi : ANALISIS HUKUM MENGENAI PENERAPAN *RATIO DECIDENDI* YANG DIKAITKAN DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 135PK/Pdt/2017)

Dengan Alasan : Kesesuaian, lebih tepat penggunaannya.

Jakarta, 02 Juli 2022

Mengetahui

Pembimbing



Dr. Benny Djaja S.H., M.M., M.Hum.M.Kn

Pemohon



Sinta Jeana

## Pengesahan

Nama : SINTA JEANA  
NIM : 217202017  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : ANALISIS HUKUM MENGENAI PENERAPAN RATIO DECIDENDI YANG DIKAITKAN DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No 135PK/Pdt/2017)  
Title : Legal analysis of the application of ratio decidendi which is associated with the principle of legal certainty (case study of supreme court decision number 135pk/pdt/2017)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas HUKUM Universitas Tarumanagara pada tanggal 21-Juli-2022.

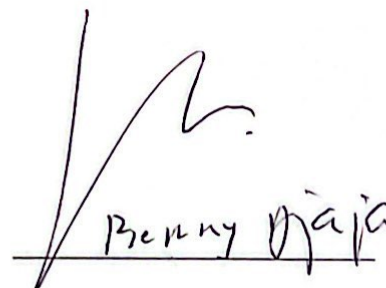
### Tim Penguji:

1. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

### Pembimbing:

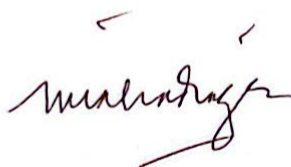
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,  
MKn.  
NIK/NIP: 10215007



Benny DjaJa

Jakarta, 21-Juli-2022

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan segala puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan berkat dan Rahmat-Nya, Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“ANALISIS HUKUM MENGENAI PENERAPAN *RATIO DECIDENDI* YANG DIKAITKAN DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 135PK/Pdt/2017)”**. Penulisan ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum di Universitas Tarumanagara. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan, pengrahan dan bimbingan dari berbagai pihak sejak masa perkuliahan hingga menyusun tesis ini, sebab sangatlah sulit bagi Penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H, M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Prof. Dr. Mella Ismelina F. R., S.H., M.Hum. selaku Ketua Program S2 Magister Kenotariata Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Bapak Dr. Benny Djaja S.H., M.M., M.Hum., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam menyusun tesis ini.
5. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., Ibu Prof. Dr. Mella Ismelinai F.R., S.H., M.Hum., Ibu Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn., Ibu Dr. Marta Sri

Wahyuni S.H.,M.H.,CN., dan Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

6. Seluruh Staff dan Karyawan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
7. Bapak Roger Erhan Winetou Natawijaya selaku suami dari Penulis yang selalu sabar, selalu memberikan semangat dan selalu mendoakan Penulis.
8. Pdt. Inta Handoyo Natawijaya M.A selaku ibu mertua dari Penulis yang memberikan dorongan, doa dan semangat untuk melanjutkan ke jenjang Magister.
9. Bapak Iqbal Syahroni S.H., M.Kn., selaku Hakim Pertama dari Pengadilan Negeri Sanana Kelas II Maluku Utara, yang telah menyediakan waktunya untuk diwawancarai guna menyempurnakan penulisan tesis ini.
10. Bapak Purwanto S.H., M.H., selaku Hakim Ad Hoc PHI dari Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Jakarta Pusat, yang telah menyediakan waktunya untuk diwawancarai guna menyempurnakan penulisan tesis ini.
11. Bapak Okky Rachmadi S.H., Adv., C.L.A., E.R.M.A.P, selaku Senior dari Penulis serta Advokat, yang telah menyediakan waktunya untuk diwawancarai oleh Penulis dan memberikan masukan, dorongan dan semangat dalam penulisan tesis ini.
12. Ibu Titim Fatimah S.H., selaku Advokat yang telah menyediakan waktunya untuk diwawancarai guna menyempurnakan penulisan tesis ini.

13. Ibu Lita Seruni S.H., S.E.,M.H., selaku teman yang membantu Penulis dalam memberikan pengarahan yang sangat berkesan dalam penulisan tesis ini.
14. Seluruh Staf dan Karyawan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
15. Teman-teman seperjuangan yang sedang menyusun tugas akhir di tengah pandemi Covid-19 yang telah memberikan masukan dan semangat kepada Penulis dengan menyelesaikan kewajibannya.
16. Dan kepada setiap orang yang tidak mampu penulis sebut satu per satu namanya yang telah menemani, membantu, dan menyemangati penullis dalam menyelesaikan penulisan ini.

Akhir kata, Penulis hanya bisa berharap kepada Allah SWT yang berkenan membalas seluruh kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Jakarta 04 Juli 2022

(Sinta Jeana)



## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR LAMPIRAN.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Kegunaan Penelitian.....	11
E. Kerangka Konseptual.....	12
F. Kerangka Teoritik.....	18
G. Metode Penelitian.....	29
H. Sistematika Penulisan.....	34
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	36
A. Tinjauan Mengenai Pendaftaran Tanah.....	36
B. Teori <i>Ratio Decidendi</i> (Dasar Pertimbangan Hakim).....	43
C. Tinjauan Mengenai Syarat Sah Suatu Perjanjian.....	49
D. Tinjauan Mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah.....	54
E. Tinjauan Kewenangan Dalam Hukum.....	60
F. Tinjauan Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	63
G. Tinjauan Mengenai Kekuasaan Kehakiman dan Negara Hukum.....	79
H. Tinjauan Mengenai Kepastian Hukum.....	80

BAB III HASIL PENELITIAN.....	87
A. Kasus Posisi.....	87
B. Putusan Mahkamah Agung Nomor 135PK/Pdt/2017.....	110
C. Wawancara.....	111
BAB IV ANALISIS PENELITIAN.....	122
A. Analisis Hukum Mengenai Ratio Decidendi Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 135PK/Pdt/2017 Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum.....	122
B. Bagaimana Peran Badan Pertanahan Nasional Apabila Hakim Menyatakan Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1645/Cigelereng, Telah Dinyatakan Batal Dan Tidak Berkekuatan Hukum.....	143
BAB V PENUTUP.....	161
A. Kesimpulan.....	161
B. Saran.....	162
DAFTAR PUSTAKA	

## ABSTRAK

Judul : Analisis Hukum Mengenai Penerapan *Ratio Decidendi* Yang  
Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum (Studi Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Nomor 135pk/Pdt/2017).

Nama : Sinta Jeana

NIM : 217202017

Kata Kunci : *Ratio Decidendi*, Kepastian Hukum, Sertifikat.

Isi Abstrak :

Kepastian hukum merupakan tujuan dari hukum bernegara yang memiliki suatu nilai yang wajib dipatuhi. Namun dalam mewujudkan kepastian hukum, masyarakat dituntut untuk patuh pada peraturan yang terkandung di dalamnya. Perjanjian merupakan suatu kehendak di mana terdapat pihak-pihak yang saling mengikatkan diri untuk mencapai keinginan yang diperjanjikan. Namun perjanjian harus di landasi dengan payung hukum sehingga hal-hal di dalamnya terlindungi. Pasal 1320 KUHPerdata mengatur para pihak untuk memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang mengandung unsur objektif dan unsur subjektif. Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian yang telah dibuat batal demi hukum atau dapat dibatalkan. *Ratio decidendi* merupakan dasar pertimbangan Hakim dalam mengambil keputusan yang merupakan satu kesatuan dengan amar putusan yang bersifat mengikat. Majelis Hakim mengeluarkan putusan berdasarkan pertimbangannya, yang kemudian menjadi suatu amar putusan. Pada penelitian ini, Penulis menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan studi kasus. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 135PK/Pdt/2017 pada *ratio decidendi*, Hakim menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik 1645/Kelurahan Cigelereng dinyatakan cacat hukum, batal dan tidak berkekuatan hukum, karena adanya unsur objektif dan unsur subjektif yang tidak terpenuhi. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Hal itu penting dalam nilai identitas hukum itu sendiri yang bertujuan untuk mewujudkan rasa keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan sosial, oleh sebab itu ketidakpastian hukum diharapkan tidak terjadi dalam kehidupan bermasyarakat.

## ABSTRACT

*Title : Legal Analysis Regarding the Application of Ratio Decidendi  
Attributed to the Principle of Legal Certainty (Case Study of  
Supreme Court Decision No. 135pk/Pdt/2017)*

*Name : Sinta Jeana*

*NIM : 217202017*

*Keywords : Ratio Decidendi, Legal Certainty, Certificate.*

*Contents :*

*Legal certainty is the purpose of state law that has a value that must be obeyed. However, in realizing legal certainty, the community is required to comply with the regulations contained in it. A covenant is a will in which there are parties who bind themselves to each other to achieve the promised desire. But the agreement must be grounded under the legal umbrella so that the things in it are protected. Article 1320 of the Civil Code provides for the parties to fulfill the valid conditions of an agreement containing objective elements and subjective elements. If these conditions are not met, then the agreement that has been made is null and void or can be canceled. Ratio decidendi is the basis for the judge's consideration in making decisions which are integral to binding judgments. The Panel of Judges issued a judgment based on its consideration, which then became a verdict. In this study, the author used normative juridical methods with a statutory approach and a case study approach. In the Supreme Court Decision No. 135PK/Pdt/2017 on the ratio decidendi, the Judge stated that the Certificate of Property Rights 1645/Kelurahan Cigelereng was declared legally defective, void and not legally valid, due to the existence of objective elements and subjective elements that were not met. Legal certainty requires legal regulating efforts in legislation, so that these rules have juridical aspects that can guarantee certainty that the law functions as a regulation that must be obeyed. This is important in the value of legal identity itself which aims to realize a sense of justice, legal certainty and social expediency, therefore legal uncertainty is expected not to occur in social life.*