

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP
PENGEMBANG YANG MELAKUKAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH
(Studi Putusan Nomor 225/Pdt.G/2024/ PN/Plg.).**

OLEH

**Inneke Juliana
NIM : 912 24 038**

TESIS



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PALEMBANG, 2025**

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP
PENGEMBANG YANG MELAKUKAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH
(STUDI NOMOR 225/PDT.G/2024/PN/PLG)**

TESIS

**INNEKE JULIANA
912 24 038
Diterima dan Disahkan**

Pada Tanggal : 31 Maret 2026

Pembimbing I,



Dr. Mulyadi Tanzili, S.H., M.H.
NIDN : 0205096301

Pembimbing II,



Dr. Helwan Kasra, SH, M.Hum.
NIDN : 0010107904

Mengetahui,

Direktur Program Pascasarjana,



Dr. Ir. Mukhtarudin Muchsiri, M.P.
NIDN : 0212016802

Ketua Program Studi,



Dr. Mulyadi Tanzili, S.H., M.H.
NIDN : 0205096301

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP
PENGEMBANG YANG MELAKUKAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH
(STUDI NOMOR 225/PDT.G/2024/PN/PLG)**

TESIS

**INNEKE JULIANA
912 24 038**

**Telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Tesis
Pada Tanggal 31 Maret 2026**

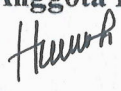
Ketua,

**Dr. Mulyadi Tanzili, S.H., M.H.
NIDN : 0202106701**

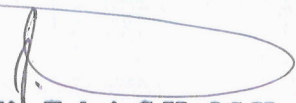
Sekretaris,


**Dr. Helwan Kasra, SH, M.Hum.
NIDN : 0010107904**

Anggota I,


**Prof. Dr. Holijah, S.H., M.H.
NIDN : 2020027201**

Anggota II,


**Dr. Saipuddin Zahri, S.H., M.H.
NIDN : 0211096505**

Anggota III,


**Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH, M.Hum.
NIDN : 0006046009**

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Inneke Juliana
NIM : 91224038
Program Studi : Hukum Program Magister
Konsentrasi : Hukum Keperdataan

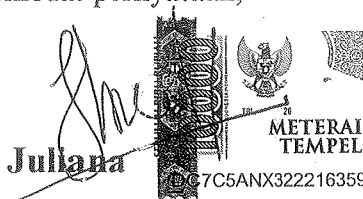
Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Hukum baik di Universitas Muhammadiyah Palembang maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Palembang, 27 Maret 2026

Yang membuat pernyataan,

Inneke Juliana



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap Negara pasti mempunyai tujuan, termasuk Negara kita Republik Indonesia juga mempunyai tujuan. Tujuan itu tercantum dalam pembukaan Undang-undang dasar 1945 khususnya alenia empat yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Salah satu tujuan bangsa Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum rakyatnya adalah dengan mengadakan Pembangunan Nasional baik fisik maupun materil. Pembangunan fisik di negeri kita bisa berupa pembangunan berbagai macam gedung bertingkat, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan bendungan, jalan raya, jembatan, bandara dermaga dan sebagainya.¹

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu , hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati oleh seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Sebaliknya, berhasilnya pembangunan tergantung partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.

¹ Daniel Yusmik, dkk, 2016, *Ilmu Negara*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm 14

Perikatan dan perjanjian menunjuk pada dua hal yang berbeda, perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak yang menunjuk pada hubungan hukum dan lapangan harta kekayaan antara dua orang/pihak atau lebih, dimana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.²

Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari.³ Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan yang dapat kita temui landasannya pada ketentuan pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) yang menyatakan bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang”.

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan pasal 1313 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Dengan demikian, ada perikatan yang memang terjadi karena telah ditentukan undang-undang dan ada pula perikatan yang terjadi karena persetujuan. Mengenai persetujuan ini di dalam kehidupan masyarakat sehari-hari lebih sering dipakai istilah “perjanjian”. Untuk itu maka dalam penulisan ini penulis menggunakan istilah perjanjian .

² R. Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm 1

³ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm 16

Dari Perjanjian tersebut di atas maka terbitlah perikatan antara para pihak yang membuatnya dan sekaligus mereka terikat untuk memenuhi apa yang telah mereka janjikan. Sebagai sumber dari perikatan, maka hukum perjanjian ini tentunya juga di atur dalam Buku III KUH Perdata, dan menurut asas yang dianut hukum perjanjian itu adalah menganut sistem terbuka, artinya diberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Kebebasan membuat perjanjian dalam hukum perdata ini, lebih dikenal dengan sebutan asas kebebasan dalam berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak ini dalam KUH Perdata tercermin dalam pasal 1338 yang berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Selain dari menganut sistem terbuka dan merupakan hukum pelengkap, asas lain dari hukum perjanjian menurut KUH Perdata ini adalah bersifat konsensual, artinya perjanjian itu terjadi (ada) sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak, dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perjanjian.⁴

Dengan sifat konsensual dari hukum perjanjian ini dapat dilihat betapa pentingnya unsur “sepakat” agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini sesuai dengan syarat sahnya perjanjian seperti apa

⁴ Abdulkadir Muhammad, 2006, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm . 95.

yang ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian itu agar dipenuhi syarat-syarat berikut ini :

1. sepakat mereka yang mengikatkan diri ;
2. cakap untuk membuat suatu perikatan ;
3. sesuatu hal tertentu ;
4. suatu sebab (causa) yang halal.

Dengan sistem terbuka yang dianut hukum perjanjian menurut KUH Perdata dimana para pihak bebas untuk menentukan isi perjanjian, maka hal ini memungkinkan bagi terciptanya suatu perjanjian baku yang banyak terjadi dewasa ini.

Adapun pengertian perjanjian menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja adalah salah satu sumber perikatan yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian yang dibebankan pada debitor.⁵

Anggapan lain yang dikenal ialah bahwa suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis. Hal ini sebenarnya tidaklah demikian, kecuali dalam hal-hal tertentu yang telah diatur oleh undang-undang. Kebanyakan perjanjian dibuat secara lisan. Mungkin sebagian orang sangat memerlukan supaya perjanjian itu dibuat secara tertulis untuk jangka waktu tertentu dan ini banyak dipersoalkan, atau untuk jangka waktu yang lama, tetapi ini hanya untuk tujuan praktis mengenai pembuktian dan biasanya menurut hukum tidak perlu

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan widjaja, 2013, *perikatan yang lahir dari perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm 91.

usaha dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti halnya jual beli.

Dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang kemudian diterjemahkan oleh R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio menjadi KUH Perdata, bahwa hukum perjanjian diatur dalam buku ke III tentang perikatan, dimana hal tersebut mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan yang mengenai hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak tertentu.⁶

Di dalam buku ke III pada bab kelima KUH Perdata khususnya dijelaskan tentang pengaturan hak milik atas barang yang diperjual belikan.

Menurut pasal 1457 KUH Perdata dikatakan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Dengan demikian masing-masing pihak telah mempunyai hak dan kewajiban yang mengikat yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak.

Pemilikan rumah secara cicilan tentunya dilakukan oleh para pihak dengan perjanjian yang menjelaskan hak dan kewajiban para pihak secara bertimbal balik. Disatu pihak pengembang memiliki kewajiban menyediakan rumah sesuai spesifikasi yang dijanjikan dan di pihak lainnya debitur berkewajiban membayar nilai rumah seperti yang diperjanjikan. Setelah nilai cicilan rumah yang dikredit tersebut selesai dilaksanakan maka pada

⁶ R. Subekti, dan Tjitrosudibio, 2015, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*”, *Burgerlijk Wetboek* (terjemahan), Pradnya Paramita, Jakarta, hlm 323.

tingkatan terakhir pihak kreditur sebagai diwajibkan memberikan tanda bukti kepemilikan rumah berupa sertifikat/surat tanah kepemilikan rumah.

Namun kenyataannya pada beberapa kasus jual beli rumah secara cicilan pihak pengembang maupun juga pihak perbankan atas pihak-pihak lainnya yang berhubungan dengan perjanjian jual beli rumah secara cicilan tidak memberikan hak yang seharusnya dimiliki debitur setelah selesainya pembayaran cicilan rumah tersebut. Keadaan ini tentunya amat sangat merugikan pihak debitur selaku pihak yang membayar cicilan rumah. Selain tidak memiliki kekuatan hukum atas rumah yang dicicilnya karena surat kepemilikan hak atas tanah maupun bangunan di atas masih ditahan oleh kreditur, kerugian lainnya adalah tidak dapatnya debitur melakukan aktivitas.

Kenyataan ini sebagaimana pada putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 225/Pdt.G/2024/PN Plg, Penggugat telah mengajukan gugatan, dimana Penggugat membeli bangunan Town House yang terletak di Jalan Seduduk Putih I Nomor 110 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur Tiga (dahulu Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang) berdasarkan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan Tanggal 30 Mei 2016 dari Tergugat IV, disepakati seharga Rp.780.000.000. sebagai mana yang tertuang dalam Surat Perjanjian dan Kwitansi (Bukti P. 1 s/d 6) sisanya dibayar tunai ketika dilakukan Pengikatan Jual Beli No.05 dan No.06 Tanggal 17 Januari 2017 dihadapan Turut Tergugat II.

Dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat telah dua kali melakukan jual- beli atas objek yang sama berupa bangunan Town House

yang terletak di Jalan Seduduk Putih I Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur III Palembang, padahal objek sengketa saat ini berada dalam penguasaan Penggugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk menelaah lebih mendalam mengenai pertimbangan hakim terhadap pengembang yang wanprestasi dalam jual beli rumah, yang akan dituangkan dalam penelitian tesis dengan judul: ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PENGEMBANG YANG MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI RUMAH (Studi Putusan Nomor 225/Pdt.G/2024/ PN/Plg.).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, maka yang menjadi permasalahan dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pertimbangan hakim terhadap pengembang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam jual beli rumah (Studi Putusan Nomor 225/Pdt.G/2024/ PN/Plg) ?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap jual beli rumah apabila pengembang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Nomor 225/Pdt.G/2024/ PN/Plg.) ?

C. Ruang Lingkup

Agar pembahasan tesis tidak menyimpang dari pokok permasalahan, maka ruang lingkup dalam penelitian ini adalah bidang Hukum Keperdataan

yang dititik beratkan pada pertimbangan hakim terhadap pengembang yang wanprestasi dalam jual beli rumah, selain itu tidak menutup kemungkinan menyinggung hal lain yang ada hubungannya dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

- a. Mendiskripsikan pertimbangan hakim terhadap pengembang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam jual beli rumah (Studi Putusan Nomor 225/Pdt.G/2024/ PN/Plg).
- b. Mengidentifikasi akibat hukum terhadap jual beli rumah apabila pengembang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Nomor 225/Pdt.G/2024/ PN/Plg.).

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini berguna baik secara teoritis maupun praktis:

- a. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan:

Sumbangan bahan pemikiran dan kajian ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Keperdataan terutama mengenai pertimbangan hakim terhadap pengembang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam jual beli rumah (Studi Putusan Nomor 225/Pdt.G/2024/ PN/Plg).

- b. Secara praktis hasil penelitian ini berguna :

- 1) Sebagai masukan bagi kalangan rekan-rekan mahasiswa yang sedang menimba ilmu hukum di Pascasarjana.
- 2) Sebagai masukan bagi kalangan praktisi, terutama Tenaga medis terutama tenaga penata anastesi.

E. Kerangka Teoritis dan Konsepsional

1. Kerangka Teoritis

Untuk menganalisis pokok bahasan yang dijadikan permasalahan dalam penelitian ini, maka akan digunakan beberapa teori yang dianggap relevan dengan masalah pokok, di mana teori-teori tersebut akan merupakan alat (pisau analisis) dalam melakukan pembahasan pada bab-bab kemudian. Adapun teori-teori dimaksud adalah:

a. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Ada dua teori yang berkembang dalam perbuatan melawan hukum yaitu:

- 1) Teori *Schutznorm* dalam perbuatan melawan hukum

Teori *Schutznorm* atau disebut juga dengan ajaran “relativitas” ini berasal dari hukum Jerman, yang dibawa ke negeri Belanda oleh Geleijn Vitringa. Kata “*schutz*” secara harfiah berarti “perlindungan”. Sehingga dengan istilah “*schutznorm*” secara harfiah berarti “norma perlindungan”.⁷

Teori *Schutznorm* ini mengajarkan bahwa agar seseorang dapat

⁷ M.A. Moegni Djojodirdjo, 2015, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, hlm 10.

dimintakan tanggungjawabnya karena telah melakukan perbuatan melawan hukum *vide* Pasal 1365 KUH Perdata, maka tidak cukup hanya menunjukkan adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang timbul. Akan tetapi perlu juga ditunjukkan bahwa norma atau peraturan yang dilanggar tersebut dibuat memang untuk melindungi (*schutz*) terhadap kepentingan korban yang dilanggar.

Teori *schutz* disebut juga dengan istilah “teori relativitas” karena penerapan dari teori ini akan membedakan perlakuan terhadap korban dari perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini jika seseorang melakukan suatu perbuatan, bisa melakukan perbuatan melawan hukum bagi korban X, tetapi mungkin bukan merupakan perbuatan melawan hukum bagi korban Y.⁸

Sungguh pun begitu, pro dan kontra terhadap teori *schutznorm* ini sangat kental. Di negeri Belanda, para ahli hukum yang mendukung diterapkannya teori *schutznorm* ini antara lain adalah Telders, Van der Grinten, dan Molengraaf. Bahkan putusan *Hoge Raad* lebih banyak yang mendukung teori *schutznorm* ini. Sebaliknya, para ahli hukum Belanda yang menentang penerapan teori *schutznorm* ini, antara lain adalah Scholten, Ribius, dan Wetheim.

2) Teori *Aanprakelijkheid* dalam perbuatan melawan hukum

Teori *aanprakelijkheid* atau dalam bahasa Indonesia disebut dengan

⁸ Ibid., hlm 87

teori “tanggung gugat” adalah teori untuk menentukan siapakah yang harus menerima gugatan (siapa yang harus digugat) karena adanya suatu perbuatan melawan hukum.

Pada umumnya, tetapi tidak selamanya, yang harus digugat/menerima tanggung gugat jika terjadi suatu perbuatan melawan hukum adalah pihak pelaku perbuatan melawan hukum itu sendiri. Artinya dialah yang harus digugat ke pengadilan dan dia pulalah yang harus membayar ganti rugi sesuai putusan pengadilan.

Dalam beberapa situasi, seseorang boleh bertanggung jawab untuk kesalahan perdata yang dilakukan orang lain, walaupun perbuatan melawan hukum itu bukanlah kesalahannya. Hal semacam ini dikenal sebagai pertanggungjawaban yang dilakukan orang lain atau *vicarious liability*. Ada kalanya si A yang melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi si B yang harus digugat dan mempertanggungjawabkan atas perbuatan tersebut.

Terhadap tanggung gugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain ini dalam ilmu hukum dikenal dengan teori tanggung jawab pengganti (*vicarious liability*).⁹

Hubungan Sebab Akibat Dalam Perbuatan Melawan Hukum

1) Hubungan Sebab Akibat (*The Darling Of Academic Mind*)

Hubungan Sebab Akibat (*Causation*) atau yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan *Oorzakelijk Verband* atau *Causaliteit*, merupakan salah

⁹ Munir Fuady, 2015, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 80

satu dari konsep hukum yang sangata membingungkan dalam kebanyakan sistem hukum. Ilmu tentang sebab akibat ini disebut dengan *Causaliteitsleer*.

Banyak kalangan ahli mencoba menstrukturalkan masalah, tetapi kelihatannya tidak pernah kelihatan hasilnya yang memuaskan, sementara dalam praktek peradilan, hubungan sebab akibat bergerak sangat cepat kearah yang sangat luas, hampir- hampir tanpa suatu pedoman karena rumitnya teori yuridis dan aplikasi dari masalah hubungan sebab akibat ini menjadi menarik untuk ditelaah secara akademik, sehingga doktrin ini disebut sebagai *The Darling Of Academic Mind*.

Masalah hubungan sebab akibat ini menjadi isu sentral dalam hukum tentang Perbuatan Melawan Hukum karena fungsinya adalah untuk menentukan apakah seorang tergugat harus bertanggung jawab secara hukum atas tindakannya yang menyebabkan kerugian terhadap orang lain.

Hubungan sebab akibat merupakan faktor yang mengaitkan antara kerugian seseorang dengan perbuatan dari orang lain. masalah utama dalam hubungan sebab akibat ini adalah seberapa jauh kita masih menganggap hubungan sebab akibat sebagai hal yang masih dapat diterima oleh hukum. Dengan perkataan lain, kapankah dapat dikatakan bahwa suatu kerugian adalah fakta (*the fact*) atau kemungkinan (*proximate*) dan kapan pula dianggap terlalu jauh (*too remote*).

Menurut HLA Hart, tahap pertama dalam *dispute* mengenai kasus-kasus perbuatan melawan hukum, adalah untuk menginterpretasi hukum tentang

fakta apakah yang masih diketengahkan untuk menunjukkan bahwa fakta tersebut mempunyai kaitannya dengan kerugian.

3) Hubungan Sebab Akibat Yang Faktual.

Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya.

Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”. Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.¹⁰

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira-kira” (*Proximate Cause*). *Proximate Cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum.

Di negeri Belanda, untuk *proximate cause* ini sering disebut dengan istilah *adequate veroorzaking*. Sering didefinisikan bahwa *proximate cause* merupakan sesuatu yang dalam sekuensi alamiah tidak dicampuri

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm 2.

oleh penyebab *independent*, menghasilkan akibat yang merugikan tersebut.¹¹

Kadang-kadang *proximate cause* diartikan juga sebagai konsekuensi yang mengikuti sekuensi yang tidak terputus tanpa suatu penyebab lain yang mengintervensi (*intervening*) terhadap perbuatan ketidakhati-hatian yang asli.

4) Hubungan Sebab Akibat Yang Dikira-Kira (*Proximate Cause*).

Selain dari doktrin penyebab secara faktual, digunakan juga doktrin penyebab kira-kira (*proximate cause*) dalam menetapkan sejauh mana perilaku perbuatan melawan hukum mesti bertanggungjawab atas tindakannya itu.

Karena adalah layak dan adil jika seseorang diberikan tanggung jawab hanya terhadap akibat yang dapat diramalkan akan terjadi, maka konsep *proximate cause* menempatkan elemen “sepatutnya dapat diduga” (*forseeability*) sebagai faktor utama.

b. Teori Pertimbangan Hakim

Putusan hakim merupakan puncak klimaks dari suatu perkara yang sedang di periksa dan diadili oleh hakim. Hakim memberikan keputusannya mengenai hal-hal sebagai berikut:¹²

1. Keputusan mengenai peristiwanya, apakah terdakwa telah melakukan perbuatan yang di tuduhkan kepadanya.

¹¹ Gisni Halipah, Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata, Jurnal Serambi Hukum Vol 16 No 01 Tahun 2023, hlm 183

¹² Sudarto, 2014, *Hukum dan Hukum Pidana*, Alumni, Bandung, hlm. 74

2. Keputusan mengenai hukumnya, apakah perbuatan yang dilakukan terdakwa itu merupakan suatu tindak pidana dan apakah terdakwa bersalah dan dapat di pidana.
3. Keputusan mengenai pidananya, apabila terdakwa memang dapat di pidana.

Hakim dalam menjatuhkan putusan harus berdasarkan atau yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Hakim tidak boleh menjatuhkan hukuman yang lebih rendah dari batas minimal dan juga hakim tidak boleh menjatuhkan hukuman yang lebih tinggi dari batas maksimal hukuman yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam memutus putusan, ada beberapa teori yang dapat digunakan oleh hakim. Menurut Mackenzie, ada beberapa teori atau pendekatan yang dapat di pergunakan oleh hakim dalam mempertimbangkan penjatuhan putusan dalam suatu perkara, yaitu sebagai berikut:

1. Teori Keseimbangan

Teori keseimbangan yaitu keseimbangan antara syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang Undang dan kepentingan pihak-pihak yang tersangkut atau berkaitan dengan perkara.

2. Teori Pendekatan Seni dan Intuisi.¹³

Penjatuhan putusan oleh hakim merupakan diskresi atau kewenangan dari hakim. Sebagai diskresi, dalam penjatuhan putusan, hakim akan menyesuaikan dengan keadaan dan hukuman yang wajar

¹³ Ahmad Rifai, 2012, *Penemuan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 102.

bagi setiap pelaku tindak pidana atau dalam perkara perdata, hakim akan melihat keadaan pihak yang berperkara, yaitu penggugat dan tergugat, dalam perkara perdata pihak terdakwa atau Penuntut Umum dalam perkara pidana. Penjatuhan putusan, hakim mempergunakan pendekatan seni, lebih ditentukan oleh instink atau instuisi daripada pengetahuan dari Hakim.

3. Teori Pendekatan Keilmuan

Titik tolak dari ilmu ini adalah pemikiran bahwa proses penjatuhan pidana harus dilakukan secara sistematis dan penuh kehati-hatian khususnya dalam kaitannya dengan putusan-putusan terdahulu dalam rangka menjamin konsistensi dari putusan hakim.

4. Teori Pendekatan Pengalaman

Pengalaman dari seorang hakim merupakan hal yang dapat membantunya dalam menghadapi perkara-perkara yang di hadapinya sehari-hari.

5. Teori *Ratio Decidendi*

Teori ini didasarkan pada landasan filsafat yang mendasar yang mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan pokok perkara yang di sengketakan kemudian mencari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara yang disengketakan sebagai dasar hukum dalam penjatuhan putusan serta pertimbangan hakim harus didasarkan pada motivasi yang jelas untuk menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi para pihak yang berperkara.

6. Teori Kebijaksanaan

Aspek dari teori ini adalah menekankan bahwa pemerintah, masyarakat, keluarga dan orang tua ikut bertanggung jawab untuk membimbing, mendidik, membina dan melindungi terdakwa, agar kelak dapat menjadi manusia yang berguna bagi keluarga, masyarakat dan bangsanya.

2. Kerangka konseptual

- a. Analisis proses penyelidikan terhadap sesuatu, baik itu peristiwa, karangan, atau hal lain, untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya, sebab musabab, dan duduk perkaranya. Ini melibatkan mengurai sesuatu menjadi bagian-bagiannya, menelaah setiap bagian, dan mencari hubungan di antara bagian-bagian tersebut untuk memahami keseluruhan.¹⁴
- b. Pertimbangan hakim Pertimbangan hukum diartikan suatu tahapan di mana majelis hakim mempertimbangkan fakta yang terungkap selama persidangan berlangsung, mulai dari dakwaan, tuntutan, eksepsi dari terdakwa yang dihubungkan dengan alat bukti yang memenuhi syarat formil dan syarat materil, yang disampaikan dalam pembuktian, pledoi. Dalam pertimbangan hukum dicantumkan pula pasal-pasal dari peraturan hukum yang dijadikan dasar dalam putusan tersebut.¹⁵

¹⁴ <http://repository.ulb.ac.id/18/5/BAB%20II.pdf>, diakses 2 Agustus 2025

¹⁵ Mukti Arto, 2014, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, PustakaPelajar, Jogjakarta, hlm 140

- c. Pengembang Perumahan Pengembang perumahan (developer) adalah pihak yang bertanggung jawab atas pembangunan dan pengembangan sebuah kawasan perumahan, mulai dari perencanaan, pembangunan, hingga pemasaran. Mereka adalah pelaku usaha atau instansi yang merencanakan, membangun, dan menjual rumah atau properti residensial lainnya kepada konsumen.¹⁶
- d. Perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.¹⁷
- e. Jual beli adalah perjanjian yang mengikat antara penjual dan pembeli, di mana penjual mengikatkan diri menyerahkan hak milik atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri membayar harga barang tersebut. Perjanjian ini diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata.¹⁸
- f. Rumah merupakan tempat tinggal yang sangat dibutuhkan oleh manusia yang digunakan sebagai tempat berteduh, tidur dan melakukan aktivitas lainnya. Rumah banyak macannya, dari rumah dikampung, perumahan maupun rumah dalam bentuk apartemen. Di

¹⁶ Maghriza Rakha Adyatma, Analisis Penentuan Lokasi Perumahan Oleh Developer Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Sekitar Kawasan Industri, Jurnal Kajian Ruang Vol 1 No 2 September 2021

¹⁷ Munir Faudi, Op. Cit., hlm 3

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, Op.Cit., hlm 37

era yang serba cepat ini kebutuhan akan perumahan berkembang pesat oleh karena itu para pengembang berlomba-lomba membangun lingkungan perumahan sebagai tempat tinggal yang ideal bagi masyarakat.¹⁹

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Berdasarkan judul dan perumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini maka jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah jenis penelitian hukum Normatif.

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data dasar yang berupa data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku pustaka, ruang lingkupnya sangat luas meliputi data atau informasi, penelaah dokumen, dan bahan kepustakaan seperti buku-buku literatur dan arsip yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan adalah berupa bahan-bahan kepustakaan, yang dapat berupa dokumen, buku-buku, laporan, arsip, literatur dan website/internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

a. Bahan Hukum Primer

¹⁹ Muhammad Yasir Permadi, Model Pemilihan Rumah Tinggal Dengan Metode Weighted Product (WP) JURISTI (Jurnal Riset Sains dan Teknologi Informatika) Vol. 01 , No. 1 , Februari 2023

Bahan Hukum Primer adalah hukum atau bahan pustaka yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, adapun penulis yang digunakan adalah :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan hukum primer, seperti :

- 1) Hasil-hasil pemikiran yang relevan;
- 2) Buku-buku penunjang lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan pengumpulan data yang diperlukan dalam tulisan ini, penulis menggunakan pengumpulan data, yaitu Studi Kepustakaan ini dilakukan dengan maksud memperoleh data sekunder yaitu melalui serangkaian kegiatan membaca, mencatat buku, menelaah perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan.

5. Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan *silogisme deduksi (inteprestasi)* dengan mengintepretasikan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas, dipaparkan, disistemisasi, kemudian dianalisis untuk menginteprestasikan hukum yang berlaku.

Dalam pengolahan data di mana data yang terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data diproses melalui pengolahan dan pengujian data dengan melakukan editing yaitu data yang di peroleh, diperiksa dan diadakan penelitian kembali baik mengenai kelengkapan, kejelasan kemudian kebenarannya, sehingga terhindar dari kesalahan.

Analisis data dipergunakan analisis kualitatif yang dipergunakan untuk aspek-aspek normatif yuridis dengan melalui metode yang bersifat *deskriptif* analisis yaitu menguraikan / memberikan jawaban dari data yang di peroleh dan menghubungkan satu sama lain untuk mendapatkan suatu kesimpulan umum (secara *induktif*).

G. Sistematika Penulisan

Pada penulisan tesis ini akan disusun secara keseluruhan susunan dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN, terdiri dari : Latar Belakang ; Rumusan Masalah; Ruang Lingkup; Tujuan dan kegunaan penelitian; Kerangka teoritis dan konseptual; Metode Penelitian dan Sistematika penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab ini berisikan tentang hal-hal yang terkait dengan permasalahan yang dibahas, yaitu Perjanjian, Perbuatan Melawan Hukum, Pengembang Perumahan.

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisikan tentang pertimbangan hakim terhadap pengembang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam jual beli

rumah (Studi Putusan Nomor 225/Pdt.G/2024/ PN/Plg) dan akibat hukum terhadap jual beli rumah apabila pengembang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Nomor 225/Pdt.G/2024/ PN/Plg.).

Bab IV : PENUTUP

Pada bab ini berisikan tentang Kesimpulan dan Saran

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2006, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
-----, 2010, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Abdulkadir Muhammad, 2012, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ahmad Rifai, 2012, *Penemuan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Daniel Yusmik, dkk, 2016, *Ilmu Negara*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Gunawan Widjaja, 2016, *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Handri Rahardjo, 2016, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan kredit*, Pustaka Yustisia Yogyakarta.
- H.F.A. Vollmar, 2014, *Pengantar Studi Hukum Perdata, Jilid II*, Rajawali, Jakarta.
- Ishaq, 2015, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan widjaja, 2013, *perikatan yang lahir dari perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Komariah Emong Sapardjaja, 2012, *Ajaran Sifat Melawan Hukum Material Dalam Hukum Pidana Indonesia*, Alimni, Bandung.
- M.A. Moegni Djojodirdjo, 2015, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Munir Fuady, 2015, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rahwat Setiawan, 2013, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardi, Jakarta
-----, 2016, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung.
- R. Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- R. Subekti, dan Tjitrosudibio, 2015, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata”, Burgerlijk Wetboek (terjemahan)*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Salim H.S., 2016, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 49

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2010, *Hukum Perutangan, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum UGM*, Yogyakarta

Sudarto, 2014, *Hukum dan Hukum Pidana*, Alumni, Bandung.

Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

Wirjono Prodjodikoro, 2009, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Maju Mubdue, Yogyakarta

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman

Jurnal

Maghriza Rakha Adyatma, Analisis Penentuan Lokasi Perumahan Oleh Developer Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Sekitar Kawasan Industri, Jurnal Kajian Ruang Vol 1 No 2 September 2021

Aninda MR, Sufirman Rahman dan Hasbuddin Khalid, Analisis Hukum Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Journal of Lex Philosophy (JLP) Volume 5 Nomor 2 Desember 2024 P ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020

Muhammad Yasir Permadi, Model Pemilihan Rumah Tinggal Dengan Metode Weighted Product (WP) JURISTI (Jurnal Riset Sains dan Teknologi Informatika) Vol. 01 , No. 1 , Februari 2023

Mahfudzotin Nikmah , *akibat hukum perjanjian jual beli rumah melalui kredit pemilikan rumah secara over credit di bawah tangan* Mahfudzotin Nikmah, CH (Jurnal Cendekia Hukum) Volume 6 Nomor 1, September 2020

Maghriza Rakha Adyatma, Analisis Penentuan Lokasi Perumahan Oleh Developer Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Sekitar Kawasan Industri, Jurnal Kajian Ruang Vol 1 No 2 September 2021

Tesalonika Putri Zefanya Rumengan, kajian yuridis terhadap perjanjian jual beli rumah melalui proses kredit berdasarkan kitab undang-undang hukum

perdata buku iii tentang perikatan, Vol. 10 No. 2 (2022): Lex Administratum.

Gisni Halipah, Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata, Jurnal Serambi Hukum Vol 16 No 01 Tahun 2023.

Muhammad Yasir Permadi, Model Pemilihan Rumah Tinggal Dengan Metode Weighted Product (WP) JURISTI (Jurnal Riset Sains dan Teknologi Informatika) Vol. 01 , No. 1 , Februari 2023.

Mirwansyah, Perjanjian Kredit Jual Beli Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora Volume 07 Number (02) 2024 Dipublikasikan oleh Fakultas Hukum, Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai, Indonesia.

Internet :

<http://repository.ulb.ac.id/18/5/BAB%20II.pdf>, diakses 2 Agustus 2025