

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan perumahan adalah salah satu bagian penting dalam upaya memenuhi kebutuhan dasar manusia sekaligus menjadi bagian dari pembangunan nasional di bidang ekonomi dan sosial. Dalam pelaksanaannya, pembangunan perumahan melibatkan berbagai pihak, seperti pengembang, pemerintah daerah, dan masyarakat sekitar. Namun, proses pembangunan ini sering kali menyebabkan pertengkaran hukum, terutama jika ada pihak yang merasa dirugikan karena kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.¹

Salah satu masalah hukum yang sering terjadi dalam proses pembangunan perumahan adalah adanya tindakan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh pengembang, seperti pelanggaran terhadap hak masyarakat, penggunaan lahan tanpa izin, atau ketidakpatuhan terhadap kewajiban administratif dan lingkungan.² Dalam hukum perdata Indonesia, dasar hukum mengenai tindakan melanggar hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang

¹ Muhammad Baharudin, *Hukum Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 5.

² Salim HS, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Teori dan Praktik*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2018), hal. 12.

menimbulkan kerugian itu karna kesalahanya untuk mengganti kerugian tersebut.”³

Selain itu, aturan khusus mengenai pembangunan perumahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU 1/2011). Undang-Undang ini menegaskan bahwa pengembang wajib memenuhi aspek perizinan, tata ruang, serta tanggung jawab sosial terhadap lingkungan sekitar. Jika pengembang mengabaikan aturan tersebut, tindakan tersebut tidak hanya dianggap sebagai wanprestasi, tetapi juga bisa menjadi dasar untuk menggugat secara perdata karena dianggap melanggar hukum.⁴

Dasar hukum ini memberi kesempatan bagi pihak yang merasa dirugikan, baik orang biasa maupun lembaga hukum, untuk mengajukan tuntutan perdata. Namun, agar tuntutan tersebut dapat diterima, harus ada pembuktian mengenai tiga hal utama: pertama, adanya tindakan yang melanggar hukum; kedua, adanya kesalahan; ketiga, terjadinya kerugian; serta keempat, adanya hubungan sebab akibat antara tindakan tersebut dengan kerugian yang dialami.⁵

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1365.

⁴ M. Usman, N. Chairunnisa, D. Azzahra, *Tanggung Jawab Developer dalam Pembangunan Perumahan di Daerah Rawan Bencana*, Jurnal Statuta, Vol. 4 No. 2 (2025).

⁵ M.A. Setyawan, D. Agus, J. Anwar, *Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Pengembang PT. Hadez Graha Utama terhadap Konsumen pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*, Law Studies Journal, (2025).

Peristiwa diatas dilatar belakangi karna adanya gugatan dari PT Megapolitan Developments pada Pengadilan Negeri Depok Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Dpk, Perkara ini dimulai ketika PT Megapolitan Developments, sebagai pengembang proyek perumahan Cinere Golf Resience, mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap sekelompok waga yang tinggal disekitar lokasi pembangunan. Gugatan tersebut diajukan karena warga diduga menghambat dan mengganggu proses pembangunan perumahan, termasuk memblokir akses jalan dan melakukan protes terhadap kegiatan konstruksi.

Dalam gugatannya, pihak pengembang menyatakan bahwa tindakan warga menyebabkan kerugian ekonomi dan keterlambatan proyek yang besar. Namun, warga sekitar berpendapat bahwa tindakan mereka adalah bentuk perlindungan hak lingkungan hidup dan tata ruang, karena pembangunan yang dilakukan PT Megapolitan diduga melanggar aturan izin lingkungan dan tidak melibatkan masyarakat dalam proses konsultasi publik, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. (UUPPLH)

Setelah melalui proses pemeriksaan, Pengadilan Negeri Depok menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh PT Megapolitan Developments. Majelis hakim menyatakan bahwa warga tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, karena tindakan mereka merupakan bentuk partisipasi masyarakat yang dijamin oleh UUPPLH. Selain itu, penggugat juga tidak

berhasil membuktikan adanya hubungan sebab-akibat langsung antara tindakan warga dengan kerugian material yang diklaimnya.

Setelah gugatan dari Pengadilan Negeri Depok putus, maka kemudian PT Megapolitan Developments melakukan Banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dengan Nomor perkara 752/pdt/2024/PT Bdg. PT Megapolitan Developments tidak senang dengan putusan tingkat pertama, sehingga mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung. Dalam proses banding ini, Majelis Hakim menilai bahwa warga tidak memiliki alasan hukum untuk menghalangi proyek pembangunan secara fisik. Karena itu, Pengadilan Tinggi Bandung memutuskan bahwa sebagian gugatan penggugat diterima, menyatakan bahwa tindakan warga merupakan bentuk penguasaan lahan tanpa hak, serta menganggap perbuatan mereka bertentangan dengan hukum.

Majelis Hakim menilai bukti-bukti seperti foto, laporan proyek, dan surat izin mendirikan bangunan (IMB) sudah cukup untuk membuktikan bahwa pembangunan dilakukan dengan izin resmi. Oleh karena itu, warga dianggap melanggar hak pengembang untuk menggunakan lahan sesuai izin yang sudah diperoleh. Pengadilan Tinggi kemudian memerintahkan warga untuk menghentikan segala bentuk penghalangan dan menetapkan bahwa warga harus memberikan ganti rugi moril kepada pengembang.

Setelah keluarnya putusan Pengadilan Tinggi Bandung warga merasa tidak puas maka kemudian melakukan kasasi ke Mahkamah Agung RI dengan Nomor perkara Nomor 2880K/pdt/2025. Dalam putusannya,

Mahkamah Agung menerima permohonan kasasi warga dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung. Selain itu, Mahkamah Agung juga memperkuat kembali putusan pengadilan negeri depok yang menolak gugatan PT Megapolitan Developments. Mahkamah Agung menyatakan bahwa tindakan warga tidak bisa dikatakan perbuatan melawan hukum karena dijaga oleh hak konstitusional untuk menyampaikan pendapat serta ikut serta dalam perlindungan lingkungan hidup, seperti yang tertulis dalam Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 28I ayat (4) UUD 1945. Lebih lanjut Mahkamah Agung menegaskan bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara, semua unsur harus dipenuhi sekaligus, termasuk pembuktian adanya kesalahan dan hubungan sebab akibat antara tindakan dan kerugian. Dalam kasus ini, PT Megapolitan Developments gagal membuktikan kedua hal tersebut secara memadai. Oleh karena itu, putusan Mahkamah Agung Nomor 2880K/pdt/2025 menjadi putusan yang bersifat *nkracht van gewijsde*. Artinya, persengketaan selesai dan warga sekitar dianggap tidak bersalah secara hukum atas tuduhan perbuatan melawan hukum terhadap pengembang.

Dengan menganalisis putusan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih dalam mengenai cara norma hukum perdata diterapkan dalam pembangunan perumahan di Indonesia. Dalam kajian ini, diharapkan bisa diungkap sejauh mana tanggung jawab hukum pengembang diterapkan secara konsisten berdasarkan prinsip kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat. Maka, penelitian

dengan judul “**Analisis Yuridis Penolakan Pemberian Izin Pembangunan Oleh Warga Kepada Pengembang Perumahan Dalam Sangketa Pembangunan Perumahan Cinere Golf Residence**” sangat penting dilakukan, baik secara teoretis maupun praktis, agar dapat memperkaya ilmu hukum perdata di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian skripsi ini sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk dan penerapan perbuatan melawan hukum dalam kegiatan pembangunan perumahan ditinjau dari ketentuan hukum perdata di Indonesia?
2. Bagaimana duduk perkara, dasar hukum, serta pertimbangan hakim terhadap unsur-unsur perbuatan melawan hukum tentang pembangunan perumahan Cinere Golf Residence dalam Putusan Pengadilan tingkat pertama sampai dengan kasasi?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis bentuk dan penerapan perbuatan melawan hukum dalam kegiatan pembangunan perumahan ditinjau dari ketentuan hukum perdata di Indonesia.
- b. Mengetahui dan menganalisis duduk perkara, dasar hukum, serta pertimbangan hakim terhadap unsur-unsur perbuatan melawan

hukum dalam Putusan Pengadilan tingkat pertama sampai dengan kasasi

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan bisa menjadi contoh dalam perkembangan ilmu hukum perdata, terutama dalam bidang hukum perikatan dan hukum perbuatan melawan hukum. Dengan menganalisis putusan pengadilan, penelitian ini bisa menjadi bahan referensi bagi para akademisi dalam memahami bagaimana Pasal 1365 KUHPerdata diterapkan dalam praktik pengadilan sehari-hari. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya sumber daya hukum mengenai masalah sengketa dalam pembangunan perumahan di Indonesia. Penelitian ini juga diharapkan mampu memperkuat teori mengenai tanggung jawab hukum pengembang terhadap masyarakat jika terjadi kerugian akibat kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

b. Manfaat Praktis

1) Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat menjadi sarana pembelajaran dan penerapan teori hukum yang telah diperoleh selama perkuliahan, khususnya dalam menganalisis penerapan norma hukum dan pertimbangan hakim dalam praktik.

Selain itu, penelitian ini juga melatih kemampuan penulis dalam melakukan analisis yuridis terhadap putusan pengadilan secara sistematis dan ilmiah.

2) Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat mengenai hak-hak hukum yang dimiliki apabila dirugikan oleh pihak pengembang dalam kegiatan pembangunan perumahan. Dengan demikian, masyarakat dapat lebih sadar hukum dan mampu menempuh jalur hukum yang tepat apabila mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum.

3) Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi referensi bagi pemerintah daerah dan lembaga penegak hukum untuk memperkuat pengawasan terhadap kegiatan pembangunan perumahan, agar tetap sesuai dengan aturan yang berlaku, khususnya dalam hal izin, lingkungan, serta perlindungan hak warga sekitar. Selain itu, bagi para hakim dan praktisi hukum, penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan untuk mengevaluasi sejauh mana asas-asas hukum perdata diterapkan secara konsisten dalam putusan pengadilan.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah dasar pemikiran yang digunakan untuk menganalisis masalah hukum dalam penelitian ini. Teori yang digunakan dalam penelitian berjudul "Analisis Yuridis terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Pembangunan Perumahan Cinere Golf Residence " adalah Teori Keadilan, Teori Perbuatan Melawan Hukum dan Teori kepastian.

a. Teori keadilan

Teori Keadilan *Theory of Justice* sebagai landasan normatif dalam menilai pertimbangan hukum hakim. Secara etimologis, keadilan berasal dari kata “adil” yang berarti tidak berat sebelah, tidak memihak, dan menempatkan sesuatu pada tempatnya. Dalam konteks hukum, keadilan diartikan sebagai suatu keadaan di mana hukum ditegakkan dengan memberikan hak kepada setiap orang sesuai dengan porsi dan kedudukannya.⁶ Keadilan merupakan tujuan utama dari hukum. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa tujuan hukum terdiri dari tiga nilai dasar, yaitu keadilan *gerechtigket*, kepastian hukum *rechtssicherheit*. dan kemanfaatan *zweckmäßigkeit*.⁷ Ketiga unsur ini harus berjalan seimbang, namun

⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kelima (Jakarta: Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, 2016), hal. 45.

⁷ Gustav Radbruch, *Einführung in die Rechtswissenschaften*, (Stuttgart: Koehler, 1950), hal. 13.

keadilan menempati posisi tertinggi karena hukum tanpa keadilan tidak memiliki nilai moral. Menurut Aristoteles, keadilan adalah suatu kebajikan yang memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya.⁸ Ia membedakan dua macam keadilan, yaitu:

- 1) Keadilan distributif *distributive justice*, yaitu keadilan yang memberikan bagian kepada setiap orang berdasarkan jasa, kedudukan, atau kebutuhan masing-masing.
- 2) Keadilan komutatif *commutative justice*, yaitu keadilan yang memperlakukan setiap orang secara sama tanpa memandang kedudukan sosial, sehingga tidak ada yang dirugikan ataupun diuntungkan.

Dalam konteks hukum perdata, keadilan komutatif sering kali menjadi acuan karena menekankan kesetaraan antara para pihak dalam hubungan hukum, seperti dalam perjanjian atau sengketa perdata. Plato dalam karyanya *The Republic* menyatakan bahwa keadilan merupakan keharmonisan antara tiga unsur dalam diri manusia dan dalam masyarakat, yaitu akal, kemauan, dan nafsu.⁵ Dalam pandangan Plato, keadilan tercipta bila setiap unsur dalam masyarakat menjalankan fungsinya masing-masing secara proporsional dan tidak saling melampaui batas.⁹

⁸ Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, diterjemahkan oleh W.D. Ross (New York: Oxford University Press, 1999), hal. 87.

⁹ *Ibid.*, hal. 115.

Thomas Aquinas berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan moral yang mengarahkan tindakan manusia agar selaras dengan hukum alam *natural law*.⁷ Bagi Aquinas, hukum yang adil adalah hukum yang sejalan dengan kehendak Tuhan dan bertujuan untuk kebaikan bersama *bonum commune*.¹⁰ Dalam sistem hukum Indonesia, keadilan

terwujud melalui Pancasila, terutama sila kedua yang berbunyi "Kemanusiaan yang adil dan beradab" serta sila kelima "Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia".¹¹ Prinsip keadilan ini kemudian diaplikasikan dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan menjadi dasar dalam menjalankan tugas hukum oleh lembaga penegak hukum dan para hakim.

Dalam hukum perdata, keadilan bisa dilihat dari cara hakim membuat putusan yang tidak hanya mengacu pada teks undang-undang, tetapi juga mempertimbangkan rasa keadilan yang ada di tengah masyarakat. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi bahwa "Hakim wajib mencari, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang terdapat dalam masyarakat."¹²

Fungsi Teori Keadilan dalam penelitian ini, digunakan untuk mengevaluasi apakah pertimbangan hukum yang dilakukan hakim dalam Putusan tingkat pertama sampai dengan kasasi sudah

¹⁰ *Ibid.*, hal. 64.

¹¹ Lihat Pembukaan *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945* alinea keempat.

¹² Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 5 ayat (1)

mencerminkan rasa adil, baik bagi masyarakat yang merasa dirugikan maupun bagi pengembang yang digugat. Sebagai hasilnya, teori ini menjadi dasar etis dalam menilai bagaimana hakim menerapkan hukum perdata saat mengambil keputusan dalam perkara tersebut.

b. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Dalam hukum perdata Indonesia, pengaturan mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”¹³

Konsep "melawan hukum" dalam perkembangan hukum tidak hanya berarti melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar hak-hak orang lain, norma kesusilaan, serta pertimbangan kepatutan dalam masyarakat.¹⁴ Makna ini semakin luas karena adanya putusan dari *Hoge Raad* Mahkamah Agung Belanda pada tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus *Lindenbaum vs. Cohen*, yang menjadi acuan penting dalam hukum perdata Indonesia.¹⁵

Menurut Subekti, perbuatan melawan hukum mencakup segala perbuatan yang bertentangan dengan hukum pada umumnya, baik

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2013), hal. 101.

¹⁵ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 12.

berupa perbuatan yang aktif maupun kelalaian, yang mengakibatkan kerugian pada orang lain.¹⁶ R. Setiawan menegaskan bahwa tindakan melawan hukum mencakup tindakan yang melanggar hak orang lain, melanggar kewajiban hukum yang dikenakan kepada pelaku, melanggar ketertiban masyarakat, serta bertentangan dengan norma kepatuhan yang berlaku dalam pergaulan sehari-hari. Dengan demikian, konsep tindakan melawan hukum tidak hanya fokus pada pelanggaran secara formal terhadap peraturan perundang-undangan, tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai sosial dan moral yang ada dalam masyarakat.

Untuk menentukan adanya perbuatan melawan hukum, terdapat beberapa unsur penting yang harus terpenuhi, yaitu: (1) adanya suatu perbuatan, baik aktif maupun pasif; (2) perbuatan tersebut melawan hukum; (3) adanya kerugian yang dialami oleh pihak lain; (4) adanya kesalahan dari pihak pelaku; dan (5) adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang timbul. Jika salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi, maka gugatan PMH tidak dapat dikabulkan.¹⁷

Peraktiknya menunjukkan bahwa, teori PMH sering digunakan dalam kasus-kasus perdata yang melibatkan pelanggaran terhadap hak masyarakat, seperti sengketa lingkungan hidup, pembangunan perumahan, dan aktivitas komersial yang merugikan pihak lain. Hal ini

¹⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 2003), hal. 72.

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III tentang Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1996), hal. 62.

menunjukkan bahwa konsep PMH tidak hanya sekadar teori hukum privat, tetapi juga menjadi instrumen penting dalam mewujudkan keadilan dan perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap tindakan sewenang-wenang dari individu maupun badan hukum.¹⁸

Fungsi Teori Perbuatan Melawan Hukum dalam penelitian ini digunakan untuk mengevaluasi dan mengkualifikasi apakah satu tindakan yang dilakukan oleh pihak – pihak dalam sengketa pembangunan perumahan Cinere Golf Residence dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota. Teori ini digunakan untuk menguji secara sistematis keberadaan unsur – unsur perbuatan melawan hukum, yaitu adanya perbuatan, kesalahan, kerugian, serta hubungan kasual, antara perbuatan dan kerugian, baik dalam tindakan pengembang maupun tindakan masyarakat. Dengan menerapkan teori ini, penelitian dapat memberikan dasar yuridis yang objektif dalam menganalisis pertimbangan hakim pada setiap tingkat pengadilan, sekaligus membedakan antara tindakan sah sebagai bentuk partisipasi masyarakat dan tindakan yang melanggar hukum. Oleh karena itu, teori perbuatan melawan hukum tidak hanya berfungsi sebagai landasan normatif, tetapi juga sebagai alat ukur untuk menilai konsistensi dalam

¹⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hal. 12.

penerapan hukum perdata dan pertanggung jawaban hukum para pihak dalam sengketa pembangunan perumahan tersebut.

c. Teori kepastian

Teori Kepastian Hukum *Legal Certainty* merupakan salah satu pilar utama dalam sistem hukum modern yang menekankan pentingnya kejelasan, ketegasan, dan konsistensi dalam penerapan hukum. Konsep ini menegaskan bahwa hukum harus mampu memberikan prediktabilitas terhadap tindakan serta akibat hukumnya, sehingga masyarakat merasa aman dan terlindungi dalam setiap hubungan hukum.

Menurut Hans Kelsen, kepastian hukum berarti hukum yang bersifat normatif, rasional, dan terstruktur dalam hierarki peraturan yang jelas agar dapat dipatuhi oleh seluruh warga negara tanpa pengecualian. Hukum harus bersifat *lex certa*, yakni norma hukum harus jelas dan tidak menimbulkan tafsir ganda dalam penerapannya¹⁹

Gustav Radbruch menempatkan kepastian hukum sebagaimana salah satu dari tiga nilai dasar hukum, bersama dengan keadilan dan kemanfaatan. Ia menegaskan bahwa hukum tanpa kepastian akan kehilangan fungsinya sebagai pedoman perilaku, sementara hukum tanpa keadilan kehilangan legitimasi moralnya²⁰. Oleh karena itu,

¹⁹ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, Cambridge University Press, (Reprint Edition, 2023).

²⁰ Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, Oxford University Press, (2022).

hukum yang baik harus menjamin keseimbangan antara kepastian dan keadilan.

Dalam hukum Indonesia, Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa kepastian hukum terwujud melalui peraturan yang ditulis, jelas, dan berlaku untuk semua orang, serta putusan hakim yang konsisten dan bisa diperkirakan.²¹ Kepastian hukum bukan hanya tentang adanya undang-undang, tetapi juga tentang penerapan hukum yang tidak membedakan perlakuan.

Penerapan teori ini sangat penting dalam penelitian yang berjudul “Analisis Yuridis Penolakan Pemberian Izin Pembangunan Oleh Warga Kepada Pengembang Perumahan Dalam Sangketa Pembangunan Perumahan Cinere Golf Residence”. Hal ini karena putusan dari tingkat pertama hingga kasasi menunjukkan perbedaan dalam memahami unsur-unsur perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUHPerdara. Ketika Pengadilan Negeri Depok menolak gugatan, sementara Pengadilan Tinggi Bandung menerima, dan Mahkamah Agung kembali menolak, maka timbul pertanyaan mengenai konsistensi dan kepastian dalam penerapan hukum perdata di Indonesia.

Fungsi Teori Kepastian dalam Penelitian ini digunakan untuk mengevaluasi konsistensi dalam penerapan norma hukum perdata, khususnya Pasal 1365 KUHPerdara, dalam putusan dari tingkat

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Edisi Revisi, Yogyakarta: Liberty, (2023)

pertama hingga kasasi. Teori ini berfungsi sebagai alat analisis untuk menilai apakah terdapat perbedaan dalam putusan antara pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung, yang disebabkan oleh ketidakjelasan dan ketidaktegasan pemahaman tentang penerapan hukum oleh para pihak. Dengan menerapkan teori kepastian hukum, penelitian ini bertujuan untuk menilai sejauh mana putusan hakim memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi pengembang dan masyarakat, serta memastikan penegakan hukum dilakukan secara konsisten sesuai dengan norma yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik penyelesaian sengkata pembangunan perumahan.

2. Kerangka Konseptual

Dalam sub-sub bab ini membahas mengenai kerangka konseptual sebagai berikut.

a. Perbuatan Melawan Hukum

Konsep perbuatan yang melanggar hukum menjadi dasar hukum utama dalam penelitian ini. Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi orang lain wajib diperbaiki dengan mengganti kerugian tersebut.²² Arti dari "melanggar hukum" tidak hanya mencakup pelanggaran terhadap undang-undang saja, tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap hak orang

²² Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

lain, norma kebiasaan baik, serta prinsip kepatutan dalam masyarakat.²³ Dengan demikian, penelitian ini memandang konsep perbuatan melanggar hukum sebagai alat hukum yang berfungsi melindungi masyarakat dari tindakan semena-mena oleh pihak tertentu, termasuk dalam konteks kegiatan pengembangan perumahan oleh pengembang.

b. Pembangunan Perumahan

Pembangunan perumahan dalam konteks penelitian ini dipahami sebagai bagian dari pelaksanaan pembangunan nasional yang bertujuan memenuhi kebutuhan dasar manusia akan tempat tinggal yang layak. Namun, kegiatan tersebut sering kali menimbulkan persoalan hukum apabila pengembang tidak mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan, seperti terkait perizinan, tata ruang, dan perlindungan terhadap hak masyarakat sekitar.²⁴ Oleh karena itu, kegiatan pembangunan tidak hanya dilihat dari aspek ekonomi, tetapi juga harus memenuhi prinsip keadilan dan kepastian hukum.²⁵

c. Developer (pengembang)

Developer atau pengembang adalah sebutan untuk lembaga hukum atau individu yang melakukan usaha dibidang pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman. Menurut Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahanan

²³ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1996), hal. 69.

²⁴ Soemitro, Roni Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hal. 23.

²⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 54.

Kawasan Pemukiman (UU PKP), pengembang adalah: “badan hukum yang melakukan kegiatan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan” Sebagai subjek hukum privat, pengembang bertanggung jawab dalam melakukan pembangunan, mulai dari perencanaan, mengurus

izin, menyediakan sarana dan prasarana, hingga menghadirkan fasilitas umum kepada pemerintah daerah. Tanggung jawab ini bertujuan agar pembangunan perumahan tidak hanya memberi keuntungan secara ekonomi, tetapi juga memberi manfaat sosial dan lingkungan bagi masyarakat.²⁶

Selain menjunjung Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, pengembang juga wajib patuh pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), yang memaksa pelaku usaha memberikan informasi yang jujur dan bertanggung jawab jika terjadi kesalahan dalam melindungi hak konsumen.²⁷ Dalam ranah hukum perdata, pengembang bisa diminta bertanggung jawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jika tindakannya menyebabkan kerugian bagi orang lain dan dianggap sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu, pengembang diminta untuk menjalankan kegiatan pembangunan dengan memperhatikan prinsip kepastian hukum, niat baik, dan

²⁶ Irawan, D. *Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan terhadap Konsumen*. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, (2023) Vol. 53 No. 2, hal. 214–230.

²⁷ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4 dan Pasal 7.

tanggung jawab sosial, agar hak masyarakat dan kepentingan umum tetap dilindungi dalam setiap proyek perumahan.

d. Kelompok Masyarakat

Kelompok masyarakat dalam pembangunan dan sengketa perumahan adalah sekumpulan orang atau kelompok sosial yang memiliki hubungan kepentingan, lokasi, atau status hukum yang sama dalam lingkungan perumahan. Contohnya seperti warga RT/RW, pemilik lahan yang terkena dampak, penghuni rumah, atau masyarakat sekitar. Cakupan kelompok ini mencakup hak dan kewajiban mereka sebagai pihak yang terkena dampak, serta peran mereka dalam proses perencanaan dan pengawasan pembangunan. Selain itu, juga meliputi hubungan mereka dengan pengembang, pemerintah, dan pihak lainnya.

Dalam proses pembangunan perumahan seperti Cinere Golf Residence, masyarakat memiliki peran penting, yaitu: sebagai pemilik lahan atau lingkungan sekitar yang bisa terkena dampak langsung dari pembangunan. Sebagai penghuni (jika membeli unit) atau lingkungan sekitar yang aktivitas dan kenyamanannya bisa terganggu. Sebagai pihak yang memiliki hak partisipasi atau setidaknya terpengaruh oleh keputusan pembangunan, seperti akses jalan, fasilitas umum, dan lingkungan. Seperti yang ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pembinaan dan pengawasan

pembangunan perumahan membutuhkan peran serta hak masyarakat dalam akses, informasi, dan perlindungan hukum. Sebagai subjek yang dapat atau mungkin mengajukan tuntutan hukum (sebagai individu atau kelompok) jika ada tindakan yang merugikan mereka.

Dalam situasi perselisihan terkait pembangunan, kelompok masyarakat bisa jadi pihak yang merasa dirugikan karena tindakan tidak sah yang dilakukan oleh pengembang atau pihak lain, seperti pelanggaran izin, pembangunan tanpa persetujuan masyarakat, atau pembatasan akses. Hal ini berkaitan dengan konsep Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Pasal tersebut menyatakan bahwa “setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain, wajib dilakukan ganti rugi oleh pihak yang bersalah.”

Contoh penelitian menunjukkan bahwa pengembang yang melakukan tindakan melawan hukum terhadap konsumen perumahan bisa dituntut dan dianggap sebagai PMH.²⁸ Selain itu, masyarakat yang lingkungan atau hak aksesnya terganggu juga bisa menggunakan mekanisme gugatan kelompok *class action* atau upaya perlindungan kolektif.²⁹

²⁸ Muhammad Agung Setyawan, Dede Agus & Jarkasi Anwar, “Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Pengembang PT. Hadez Graha Utama Terhadap Konsumen pada Perjanjian Jual Beli Perumahan” (Journal of Contemporary Law Studies, Volume 2, No.3, 2024).

²⁹ Reza Putra Ramadhan, Maria Rosalina & Muhammad Faisal Rahendra Lubis, “Gugatan Perwakilan Kelompok Masyarakat Terhadap Pemerintahan Provinsi” (Jurnal Hukum Al-Hikmah, Volume 2, No.4, 2021).

e. Pertimbangan Hukum Hakim

Konsep pertimbangan hukum hakim sebagai fokus analisis. Pertimbangan hukum merupakan alasan dan dasar berpikir hakim dalam memutus perkara berdasarkan alat bukti, fakta hukum, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁰ Dalam

perkara perdata, pertimbangan hukum hakim tidak hanya ditujukan untuk menegakkan kepastian hukum, tetapi juga harus memperhatikan nilai keadilan dan kemanfaatan bagi para pihak yang berperkara.³¹ Prinsip ini selaras dengan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang mewajibkan hakim untuk mencari dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup di masyarakat.³²

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Istilah kajian hukum normatif berasal dari penelitian hukum normatif dalam bahasa Inggris *normative* dan Belanda, khususnya hukum *normative onderzoek*. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal atau penelitian hukum dogmatis atau penelitian legislatif, yang dalam literatur Anglo-Amerika disebut penelitian hukum, merupakan

³⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hal. 482.

³¹ Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, (Cambridge: Harvard University Press, 1950), hal. 37.

³² Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 5 ayat (1).

penelitian internal dalam profesi hukum. Jenis penelitian ini menitikberatkan pada kajian terhadap norma hukum positif yang berlaku serta penerapannya dalam praktik peradilan. Pendekatan ini dipilih karena fokus penelitian adalah menganalisis penerapan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum dalam sengketa pembangunan perumahan Cinere Golf Residence sebagaimana tercermin dalam putusan pengadilan. Penelitian ini tidak bertujuan mengumpulkan data empiris di lapangan, melainkan menelaah hukum sebagai norma (*das sollen*) dan membandingkannya dengan penerapan hukum dalam putusan hakim (*das sein*).

2. Pendekatan Penelitian

- a. Pendekatan Perundang-undangan *statute Approach* pendekatan ini dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan Perundang-undangan yang relevan dengan pokok permasalahan, antara lain:
 - a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - b) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
 - c) KUHPerdata khususnya Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum
 - d) Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 9 Tahun 2022 tentang Tata Ruang dan Izin Pembangunan Perumahan

b. Pendekatan Konseptual *Conceptual Approach*

Pendekatan konseptual digunakan untuk menelaah doktrin dan teori hukum perdata, khususnya konsep perbuatan melawan hukum, keadilan, dan kepastian hukum sebagai dasar analisis normatif.

c. Pendekatan Kasus *Case Approach*

Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji secara mendalam isi dan pertimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Dpk Jo 752/PDT/2024/PT BDG Jo 2880 K/pdt/2025 yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum dalam sengketa pembangunan Perumahan Cinere Golf Residence.

3. Jenis Bahan Hukum

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas dan bersifat mengikat. Bahan hukum ini meliputi 1). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta perbandingan, 2). Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, 3).

KUHPerdata terutama Pasal 1365 yang membahas perbuatan melawan hukum, 4). putusan tingkat pertama sampai dengan kasasi yang menjadi fokus utama penelitian.³³ Selain itu, bahan hukum primer juga mencakup peraturan daerah atau ketentuan hukum lainnya yang terkait dengan tata ruang dan izin pembangunan perumahan di Kota Depok.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder digunakan untuk mendukung dan menjelaskan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder mencakup berbagai jenis literatur hukum, seperti buku teks, jurnal ilmiah, artikel hukum, hasil penelitian sebelumnya, serta pendapat para ahli hukum *doctrina* yang membahas teori perbuatan melawan hukum, teori keadilan, tanggung jawab hukum pengembang, serta perlindungan hukum bagi masyarakat. Bahan hukum ini digunakan agar analisis lebih lengkap dan memberikan perspektif ilmiah dalam menerapkan aturan hukum pada putusan yang dianalisis.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan antara lain kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, ensiklopedia hukum, serta sumber dari

³³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1365; Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman; Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Dpk.

resmi seperti laman Mahkamah Agung Republik Indonesia dan situs resmi Pengadilan Negeri Depok yang menyediakan akses terhadap salinan putusan pengadilan.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi dokumen *library research* karena penelitian ini bersifat hukum normatif.³⁴ Bahan hukum yang dikumpulkan berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum dalam pembangunan perumahan Cinere Golf Residence yang berada di Kota Depok.

Bahan hukum primer diperoleh dari peraturan perundang-undangan seperti KUHPerdota, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta putusan pengadilan yang relevan.³⁵ Bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, jurnal, dan pendapat para ahli digunakan untuk memperkuat analisis hukum.³⁶ Sedangkan bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan ensiklopedia, digunakan untuk menjelaskan istilah hukum yang digunakan.³⁷

³⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2019), hal. 13.

³⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1365; Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009; Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

³⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 2018), hal. 56.

³⁷ Tim Redaksi, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hal. 2.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, teknik analisis bahan hukum yang digunakan adalah analisis kualitatif. Hal ini berarti bahan hukum dianalisis dengan menafsirkan berbagai bahan hukum yang telah dikumpulkan, tanpa menggunakan angka atau statistik. Bahan hukum yang digunakan berasal dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian dianalisis secara sistematis untuk melihat kesesuaian antara norma hukum dan fakta hukum dalam Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Dpk Jo 752/PDT/2024/PT.BDG Jo 2880 K/pdt/2025.

Analisis bahan hukum dilakukan dengan tiga pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Pendekatan ini dilakukan untuk menilai pertimbangan yang dilakukan oleh hakim serta penerapan Pasal 1365 KUHPerdata dalam perkara tersebut. Hasil dari analisis tersebut kemudian disusun secara deskriptif untuk menjawab rumusan masalah yang ada dan menarik kesimpulan hukum yang logis serta sistematis.

F. Sistematika Penelitian

Untuk mendapatkan pemahaman yang terarah komperhensif dalam pembahasan masalah ini, peneliti merumuskan sistematika penelitian dalam lima bab yang terdiri dari sub-sub bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan

kerangka konseptual, metode penelitian, sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Pembahasan bab ini meliputi pengertian, dasar hukum, unsur-unsur, bentuk, serta akibat hukum dari perbuatan melawan hukum menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUHPerdata dan doktrin para ahli. Selain itu, bab ini juga akan menguraikan perkembangan konsep perbuatan melawan hukum dalam praktik peradilan di Indonesia, khususnya dalam kaitannya dengan sengketa pembangunan perumahan.

BAB III FAKTA HUKUM PUTUSAN SENGKETA PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bab ini membahas gambaran umum perkara yang menjadi objek penelitian, yaitu sengketa pembangunan Perumahan Cinere Golf Residence sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Dpk. Pembahasan mencakup identitas para pihak, kronologi singkat perkara, dasar gugatan, jawaban tergugat, serta amar putusan hakim tingkat pertama.

BAB IV ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)

Bab ini membahas analisis yuridis terhadap pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Dpk jo. Putusan PT Bandung Nomor 752/PDT/2024/PT.BDG jo. Putusan MA Nomor 2880 K/Pdt/2025)”, khususnya terkait penerapan unsur-

unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Pembahasan difokuskan pada penilaian hakim terhadap fakta-fakta hukum, alat bukti, dan dasar hukum yang digunakan untuk menentukan ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum oleh pihak tergugat.

BAB V

PENUTUP

Pada bab ini penelitian akan menarik kesimpulan dan saran apa saja yang dapat diambil dari judul skripsi ini.

