

**SKRIPSI**  
**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN**  
**PUTUSAN TERHADAP JUAL BELI RUMAH (STUDI**  
**PUTUSAN NOMOR 76/Pdt.G/2018/PN BJM)**



Diajukan Oleh

**NAILA SALSABIL**  
**NIM. 1910211320028**

**PROGRAM SARJANA**  
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**  
**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI**  
**Banjarmasin, Mei 2026**

**SKRIPSI**  
**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN**  
**PUTUSAN TERHADAP JUAL BELI RUMAH (STUDI**  
**PUTUSAN NOMOR 76/PDT.G/2018/PN BJM)**



Diajukan Oleh

**NAILA SALSABIL**  
**NIM. 1910211320028**

**PROGRAM SARJANA**  
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**  
**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI**  
**Banjarmasin, Mei 2026**

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PUTUSAN  
TERHADAP JUAL BELI RUMAH (STUDI PUTUSAN NOMOR  
76/PDT.G/2018/PN BJM)**

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan oleh

**NAILA SALSABIL  
NIM. 1910211320028**

**PROGRAM SARJANA**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI**

**Banjarmasin, Mei 2026**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN  
PUTUSAN TERHADAP JUAL BELI RUMAH (STUDI  
PUTUSAN NOMOR 76/PDT.G/2018/PN BJM)**

Disusun dan diajukan oleh

**NAILA SALSABIL**

**NIM. 1910211320028**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji  
pada hari Senin tanggal 20 April 2026 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk  
diterima

**Dosen Pembimbing,**

**Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H.**  
**NIP. 197505252002122002**

**Indah Ramadhany, S.H., M.H.**  
**NIP. 198007202006042004**

**Diketahui,**

**Kepala Program Studi  
Program Sarjana Ilmu Hukum,**

**Dr. Muhammad Aranta Firdaus, S.H., M.H.**  
**NIP. 198309032009121002**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN  
PUTUSAN TERHADAP JUAL BELI RUMAH (STUDI  
PUTUSAN NOMOR 76/PDT.G/2018/PN BJM)**

Diajukan oleh

NAILA SALSABIL

NIM. 1910211320028

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan  
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 250 /UM8.1.11/SP/2026

Tanggal : 04 MAY 2026

Disahkan

Dekan Fakultas Hukum ULM



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

NIP. 19750615200312100

## **PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di depan sidang panitia penguji  
Pada hari Senin tanggal 20 April 2026 dengan susunan Panitia Penguji

---

### **SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI**

Ketua : Dr. Muhammad Yasir. S.H., M.H.  
Sekretaris : Nur Husna, S.Pd.I., S.H., M.A.  
Pembimbing Ketua : Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H.  
Pembimbing : Indah Ramadhany, S.H., M.H.  
Anggota : Sofyan Angga Fahlani, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 487/UN8.1.11/SP/2026

Tanggal : 15 April 2026

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

### PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NAILA SALSABIL  
Nomor Induk Mahasiswa : 1910211320028  
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin,  
Program Kekhususan : Hukum Acara  
Bagian Hukum : Acara  
Program : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa proposal skripsi saya yang berjudul :

**“PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PUTUSAN TERHADAP JUAL BELI RUMAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 76/PDT.G/2018/PN BJM)”**

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau hasil pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa proposal skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atau perbuatan tersebut, termauk bersedia gelar keserjanaannya saya dicabut sesuai aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 7 April 2026  
Yang membuat pernyataan,



NAILA SALSABIL  
NIM. 1910211320028

## MOTO DAN PERSEMBAHAN

"Sesungguhnya Bersama Kesulitan Ada Kemudahan." (Q.S Al-Insyirah:5)

"Terlambat Bukan Berarti Gagal, Cepat Bukan Berarti Hebat. Terlambat bukan menjadi alasan untuk menyerah, setiap orang memiliki proses yang berbeda. Percaya Proses itu yang paling penting. Karena Allah telah mempersiapkan Hak Baik dibalik Kata Prosea yang kamu anggap Rumit."

### PERSEMBAHAN

**Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah Subhanahu Wata'ala yang maha pengasih lagi maha penyayang atas ridha serta rahmatNya dengan penuh rasa syukur karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan diperuntukkan bagi orang-orang yang terkasih dan tersayang**

Ayahanda dan Ibunda terkasih,

Sebagai tanda bakti, hormat, cinta kasih yang tiada terhingga, saya persembahkan kepada Ayah dan Ibu , **Bapak Ismail, S.H dan Ibu Fahria Iria Wati, S.E., S.Pd .** yang telah melahirkan, merawat, membesarkan, menjaga dan mendidik sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang Takut kepada Allah, Taat dan berbakti serta berguna bagi Agama, Nusa dan Bangsa. Ayah, terima kasih untuk teladan hidup yang selalu mengajarkan saya arti kerja keras, bersyukur, dan selalu kuat. Engkau adalah sosok yang tak kenal lelah berjuang untuk keluarga, selalu memberikan nasihat melalui perlakuanmu dan menjadi tempat berlindung yang penuh kasih. Doamu yang tiada henti dan kehadiranmu yang selalu mendukung memberi saya semangat untuk terus tumbuh dan maju, meski jalan hidup terkadang tidak sesuai harapan. Ibu, terima kasih atas kasih sayang yang abadi, pelukmu, perhatianmu, pengorbananmu yang tiada batas, Engkau adalah sosok yang selalu sabar dan tulus menuntun saya dalam setiap langkah hidup ini. Ayah dan Ibu saya tidak bisa mencapai titik ini tanpa usaha, doa dan keridhaan kalian berdua. Saya berdoa agar Allah selalu melindungi, menyayangi dan mengasihi serta memberikan rezeki kepada kalian berdua. Semoga selalu disehatkan sampai saya bisa membalas kebaikan kalian berdua dengan berbakti dimasa tua kalian nanti. Terimakasih atas segala yang diberikan dalam hidup saya. Saya berjanji berusaha dan berdoa untuk menjadi anak yang berbakti dan membanggakan kalian sebagaimana saya dibesarkan...

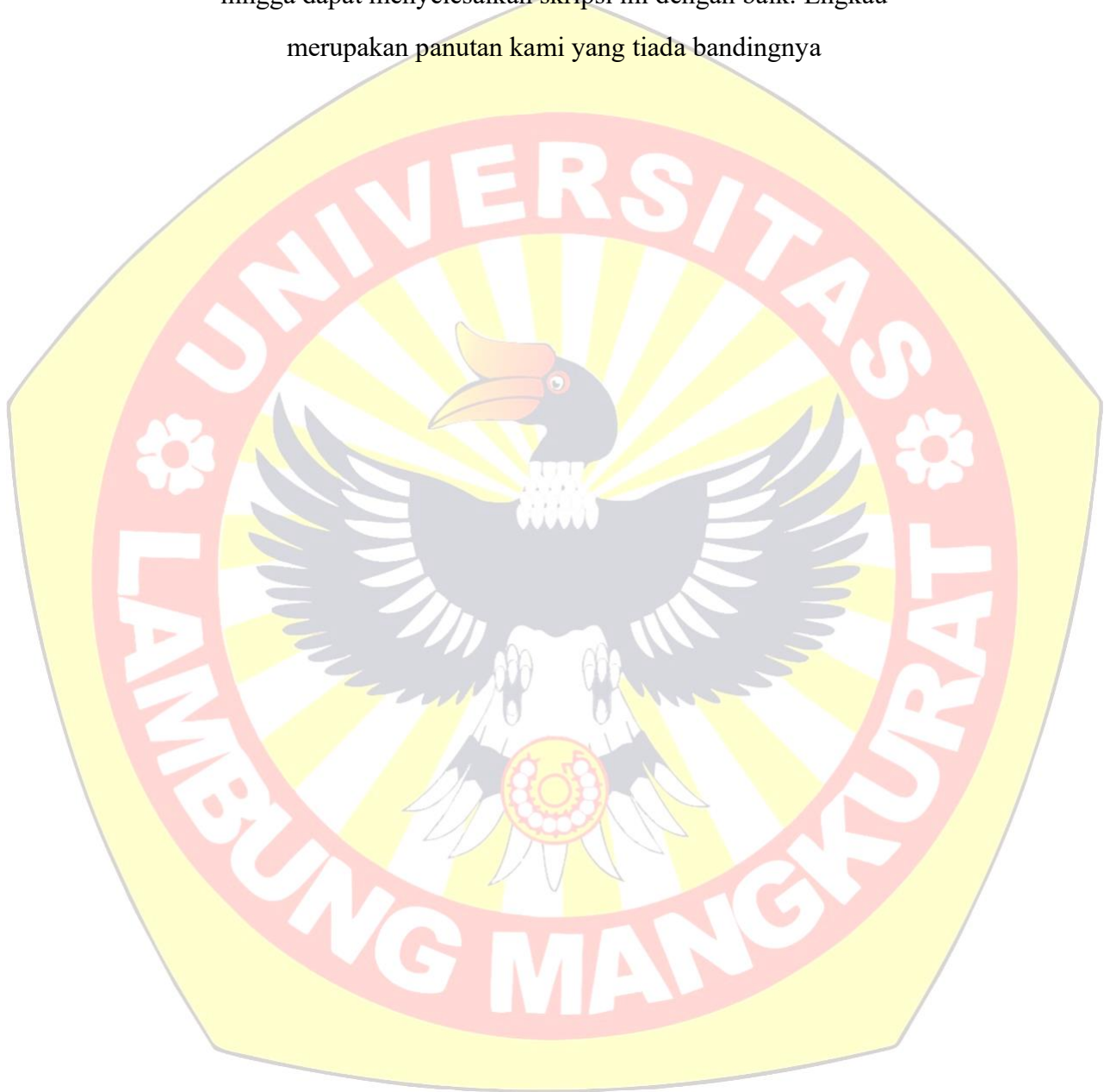
### Adik Terkasih dan Tersayang

Terimakasih kepada adikku yang paling aku lindungi dan sayangi Lonetta Ziva Salsabil atas doa, nasihat, dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah skripsi ini

### **Dosen Pembimbing Skripsi**

Terima kasih banyak kepada Ibu Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H. dan Ibu Indah Ramadhany S.H., M.H. atas bimbingan dan nasihatnya untuk peneliti selama ini, hingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Engkau

merupakan panutan kami yang tiada bandingnya



## RINGKASAN

NAILA SALSABIL, April 2026. **PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PUTUSAN TERHADAP JUAL BELI RUMAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 76/PDT.G/2018/PN BJM)**. Skripsi Program Sarjana Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 74 Halaman. Pembimbing : Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H. dan Indah Ramadhany, S.H., M.H.

Sengketa perdata dalam transaksi jual beli rumah seringkali timbul akibat ketidaksesuaian antara perjanjian yang disepakati dengan pelaksanaannya di lapangan, yang pada akhirnya mendorong para pihak menempuh jalur litigasi melalui gugatan pembatalan. Penelitian ini mengkaji secara mendalam mengenai unsur-unsur menolak eksepsi dan mengabulkan Sebagian tuntutan, serta dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap gugatan pembatalan jual beli.

Permasalahan dalam penelitian ini berfokus pada dua hal utama, yaitu: pertama, unsur-unsur yang menyebabkan suatu gugatan dinyatakan ditolak dan unsur mengabulkan gugatan. Kedua, bagaimana hakim mempertimbangkan dua aspek tersebut dalam menjatuhkan putusan. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan kasus dan perundang-undangan, bersifat deskriptif-analitis, serta didukung oleh analisis terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Dalam hukum acara perdata, gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) merupakan putusan yang dijatuhkan apabila gugatan mengandung cacat formil, sehingga tidak memenuhi syarat untuk diperiksa lebih lanjut. Dalam kondisi ini, hakim tidak memasuki pokok perkara karena permasalahan terletak pada aspek prosedural, seperti gugatan yang kabur (*obscuur libel*), kesalahan pihak (*error in persona*), atau tidak terpenuhinya syarat legal standing. Akibat hukumnya, gugatan tidak dinilai benar atau salah secara substansi, dan penggugat masih dimungkinkan untuk mengajukan gugatan kembali setelah memperbaiki kekurangan tersebut.

Sebaliknya, gugatan ditolak merupakan putusan yang dijatuhkan setelah hakim memeriksa pokok perkara secara menyeluruh, namun dalil-dalil yang diajukan penggugat tidak terbukti atau tidak memiliki dasar hukum yang cukup. Dalam hal ini, hakim telah menilai aspek materiil melalui pembuktian di persidangan. Akibat hukumnya, gugatan dinyatakan tidak beralasan dan tidak dapat diajukan kembali dengan objek dan dasar yang sama, kecuali melalui upaya hukum lanjutan seperti banding atau kasasi.

Dalam perkara yang dikaji, meskipun tergugat mengajukan eksepsi bahwa gugatan penggugat mengandung cacat formil berupa ketidaksesuaian antara posita dan petitum (*obscuur libel*), hakim tidak sependapat dan menolak eksepsi tersebut. Dengan demikian, gugatan tidak dinyatakan tidak dapat diterima, melainkan tetap dilanjutkan ke pemeriksaan pokok perkara. Hal ini menunjukkan bahwa hakim

menilai gugatan masih memenuhi batas minimum kejelasan untuk diperiksa secara materiil.

Pada tahap pembuktian, hakim menemukan adanya fakta bahwa tergugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diperjanjikan, sehingga terbukti terjadi wanprestasi. Namun demikian, hakim juga mempertimbangkan bahwa objek jual beli berupa rumah masih merupakan harta bersama (*gono-gini*) yang belum dibagi secara hukum, sehingga perjanjian jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum. Meskipun demikian, karena tergugat mengakui adanya utang sebesar Rp428.000.000, hakim tetap mewajibkan tergugat untuk mengembalikan jumlah tersebut kepada penggugat berdasarkan prinsip *restitutio in integrum*, yaitu mengembalikan keadaan para pihak seperti semula.

Putusan ini mencerminkan penerapan asas keadilan substantif, asas *favor litigantis* atau memberikan perlindungan secara terbatas kepada pihak yang berperkara agar haknya tetap dapat diperiksa oleh pengadilan dan tidak gugur hanya karena adanya kekurangan formil yang bersifat tidak mendasar dan asas *ex aequo et bono*, asas ini mengandung makna bahwa hakim dalam menjatuhkan putusan mempertimbangkan nilai keadilan dan kepatutan, sehingga tidak semata-mata terikat secara kaku pada ketentuan hukum tertulis, di mana hakim tidak semata-mata terpaku pada aspek formal, tetapi juga menggali nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat. Hakim dalam hal ini menjalankan perannya tidak hanya sebagai corong undang-undang, tetapi sebagai penegak keadilan yang mempertimbangkan keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan.

## ABSTRAK

NAILA SALSABIL, April 2026. **PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PUTUSAN TERHADAP JUAL BELI RUMAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 76/PDT.G/2018/PN BJM)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 74 Halaman. Pembimbing: Dr, Mulyani Zulaeha, S.H., M.H. dan Indah Ramdhany, S.H., M.H.

Penelitian ini membahas pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa perdata terkait jual beli rumah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 76/Pdt.G/2018/PN BJM. Permasalahan yang dikaji mencakup unsur-unsur menolak eksepsi dan mengabulkan Sebagian tuntutan, serta dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap gugatan pembatalan jual beli.

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan kasus dan perundang-undangan, bersifat deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun gugatan penggugat mengandung kelemahan formil berupa *obscur libel*, hakim menilai masih terdapat substansi sengketa yang layak diperiksa, yakni terkait utang pembelian rumah yang belum dilunasi. Hakim memutuskan perjanjian jual beli batal demi hukum karena objek jual beli merupakan harta bersama yang belum dibagi secara sah, namun tetap memerintahkan tergugat mengembalikan uang senilai Rp428.000.000 sebagai bentuk restitusi. Putusan ini mencerminkan penerapan prinsip favor litigantis, restitutio in integrum, dan *ex aequo et bono*, yang menekankan keseimbangan antara legalitas formil dan keadilan substantif dalam praktik peradilan perdata.

**Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Putusan Pengadilan, Sengketa Jual Beli Rumah, Pembatalan Perjanjian, Studi Putusan**

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, Karena atas pertolongan, berkat dan karunia-Nya saya dapat menyelesaikan skripsi di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dengan judul **“PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PUTUSAN TERHADAP JUAL BELI RUMAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 76/PDT.G/2018/PN BJM)”**

Penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tertata dengan baik, tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, dukungan, masukan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini izinkan penulis dengan penuh sukacita menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis tidak mungkin menyebutkan satu persatu para pihak yang telah membantu dalam mempersiapkan, melaksanakan, dan menyelesaikan penelitian ini, hanya beberapa nama saja yang disebutkan, diantaranya yaitu :

1. Kepada Allah SWT yang selalu memberikan kemudahan, kelancaran, kesehatan, serta berkat dan rahmat yang berlimpah tiada hentinya.
2. Yang terhormat Bapak Dr. Ahmad faishal, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
3. Yang terhormat Bapak Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

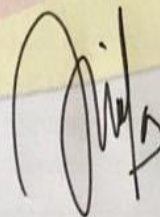
4. Yang terhormat Ibu Dr. Mulyani Zulaeha, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing saya yang dengan kesabarannya serta disela-sela kesibukan selalu berkesempatan meluangkan waktu untuk memberikan arahan sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Yang terhormat Ibu Indah Ramadhany, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing saya yang dengan kesabarannya serta disela-sela kesibukan selalu berkesempatan meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan bimbingan dalam penulisan skripsi ini.
6. Bapak Prof. Mirza Satria Buana S.H., M.H., PH.D selaku dosen pembimbing akademik selama penulis menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
7. Seluruh dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan ilmu dasar mengenai teori hukum dan pengetahuan bagi penulis.
8. Seluruh Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Alumni, Keuangan dan Kepegawaian, Umum, serta Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah sabar dan bersedia melayani serta membantu penulis untuk keperluan pendidikan selama perkuliahan.
9. Terima kasih yang sebesar-besarnya penulis ucapkan kepada kedua orang tua tercinta. Tanpa kasih sayang, pengorbanan, dan dukungan kalian, penulis tidak akan bisa menjadi seperti sekarang ini. Kalian adalah sumber kekuatan dan inspirasi dalam menghadapi setiap tantangan hidup. Setiap nasihat, pelukan hangat, dan doa yang kalian berikan selalu menjadi

penyemangat dan penuntun jalan. Penulis sangat bersyukur memiliki orang tua yang selalu sabar, penuh cinta, dan selalu mengutamakan kebahagiaan. Semoga penulis bisa membalas semua kebaikan dan cinta yang kalian berikan sepanjang hidup.

10. Seluruh teman-teman Angkatan 2019 dan Program Kekhususan Hukum Acara yang bersama-sama berjuang menyelesaikan pendidikan dengan tujuan akhir yang sama dan semua pihak yang tidak adapat penulis sebutkan satu persatu yang memberikan bantuan baik dalam bentuk moril maupun materil hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.

11. Terakhir, kepada diri saya sendiri Terimakasih telah berjuang, bertahan, dan berusaha dengan keras selama proses penyusunan skripsi ini. Penulis sangat bangga atas semua usaha dan kerja keras yang telah dilakukan hingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Terimakasih sudah mampu sampai di titik ini dalam melewati perjalanan kehidupan ini. Semoga perjuangan ini menjadi awal dan bekal berharga untuk masa depan yang lebih baik.

Banjarmasin, April 2026  
Peneliti,



NAILA SALSABIL  
NIM. 1910211320028

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR .....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN .....	iv
LEMBAR PENGESAHAN .....	v
PENETAPAN PANITIA PENGUJI .....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI.....	vii
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	viii
RINGKASAN.....	x
ABSTRAK.....	xii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN.....	xviii
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN.....	xix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Keaslian Penelitian.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian .....	9
F. Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II PUTUSAN PENGADILAN.....</b>	<b>14</b>
A. Putusan Nomor 76/Pdt.G/2018/PN BJM .....	14
<b>BAB III TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>44</b>
A. Perjanjian .....	44
B. Eksepsi .....	48
C. Pertimbangan Hakim.....	53
D. Wanprestasi .....	57
<b>BAB IV PEMBAHASAN.....</b>	<b>62</b>
A. Unsur-Unsur Menolak Eksepsi Dan Mengabulkan Sebagian Tuntutan dalam Studi Putusan Nomor 76/Pdt.G/2018/PN BJM.....	62
B. Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap Gugatan Pembatalan Jual Beli Dalam Studi Putusan Nomor 76/PDT.G/2018/PN BJM.....	67
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>71</b>

A. Simpulan ..... 71  
B. Saran..... 73

DAFTAR RUJUKAN ..... 70  
DAFTAR RIWAYAT HIDUP ..... 55



## DAFTAR PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN

### Undang-Undang Dasar

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

### Undang-Undang

Undang-Undang No.1 tahun 1974 tentang perkawinan

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1847 Tentang *Wetboek Burgerlijk Voor Indonesie*  
(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif  
Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang No.1 tahun 1974 tentang perkawinan

**DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN**

No

Halaman

1

**Putusan Nomor 76/Pdt.G/2018/PN BJM**

11

