

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Manusia sebagai makhluk sosial merupakan makhluk yang tidak bisa hidup sendiri dan membutuhkan bantuan manusia lainnya, atau dengan kata lain manusia harus melakukan interaksi sosial dengan manusia lainnya karena interaksi sosial merupakan syarat utama terjadinya aktivitas-aktivitas sosial. Interaksi sosial merupakan hubungan-hubungan sosial yang dinamis yang menyangkut hubungan antara orang-orang-perorangan, antara kelompok-kelompok manusia, maupun antara orang-perorangan dengan kelompok manusia.<sup>1</sup> Dengan cara hidup berdampingan dalam suatu kelompok masyarakat adalah salah satu cara untuk dapat menerapkan salah satu bentuk interaksi sosial itu sendiri.

Manusia sebagai makhluk sosial juga membutuhkan tempat berlindung dan bernaung atau dengan kata lain manusia membutuhkan tempat tinggal. Tempat tinggal dalam hal ini adalah rumah, tempat yang berfungsi untuk melindungi dan menjaga manusia dari segala ancaman yang dapat membahayakannya. Dengan memiliki rumah manusia dapat memiliki tetangga, bertetangga dalam masyarakat dapat terbentuk dikarenakan adanya beberapa rumah dalam suatu permukiman atau

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto dan Budi Sulistyowati (Edisi Revisi), *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017, hlm. 55.

kawasan dan adanya makhluk sosial yang hidup dan berinteraksi sosial di dalamnya.

Dalam kenyataan kehidupan bermasyarakat hari ini, manusia sebagai makhluk sosial dihadapkan dengan berbagai macam persoalan bermasyarakat, salah satunya adalah dalam hal bertetangga. Bertetangga adalah salah satu bagian dari interaksi sosial dalam tata kehidupan bermasyarakat. Dengan demikian, semestinya terjalin komunikasi yang baik antar tetangga demi terciptanya kerukunan, kedamaian, dan kesejahteraan umum demi mewujudkan tujuan dan cita-cita negara Indonesia yang sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Di dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah dikemukakan tentang kesejahteraan bersama dalam bermasyarakat (umum), bahwa Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Kesejahteraan umum adalah salah satu unsur yang menjadi tanggungjawab negara Indonesia dalam menggambarkan dan mewujudkan kemerdekaan Indonesia itu sendiri, dan salah satu bentuk dari kesejahteraan umum adalah dengan terciptanya tatanan hidup masyarakat

yang damai tanpa adanya konflik atau perselisihan yang dapat menimbulkan kesenjangan sosial. Demi tercapainya kesejahteraan umum, negara wajib menjamin seluruh warga negaranya untuk mendapatkan hak dan kewajibannya untuk dapat hidup sejahtera.

Dalam tata hidup bermasyarakat yang baik tentu saja kita sebagai manusia harus menaati dan menghargai norma-norma yang berlaku di dalam masyarakat. Terdapat beberapa norma yang berlaku dalam masyarakat, yaitu norma agama, norma kebiasaan, norma kesusilaan, norma hukum dan norma kesopanan. Semua norma yang hidup di masyarakat adalah termasuk kedalam norma sosial. Norma sosial adalah kebiasaan umum yang menjadi patokan perilaku dalam suatu kelompok masyarakat dan batasan wilayah tertentu.

Norma akan berkembang seiring dengan kesepakatan-kesepakatan sosial masyarakatnya, sering juga disebut dengan peraturan sosial. Norma menyangkut perilaku-perilaku yang pantas dilakukan dalam menjalani interaksi sosialnya. Keberadaan norma dalam masyarakat bersifat memaksa individu atau suatu kelompok agar bertindak sesuai dengan aturan sosial yang telah terbentuk. Pada dasarnya, norma disusun agar hubungan di antara manusia dalam masyarakat dapat berlangsung tertib sebagaimana yang diharapkan.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Wikipedia, *Norma Sosial*, diakses dari [https://id.wikipedia.org/wiki/Norma\\_sosial](https://id.wikipedia.org/wiki/Norma_sosial) pada tanggal 18 Desember 2018 pukul 13.05 WIB.

Komunikasi yang tidak berjalan dengan baik akan menyebabkan dampak negatif yang dapat mengakibatkan manusia melanggar norma-norma, aturan-aturan dan kaidah-kaidah yang hidup dalam bermasyarakat. Dengan kata lain hal tersebut menyebabkan seseorang dapat melakukan perbuatan melawan hukum, baik itu dilakukan dengan cara yang disengaja ataupun dengan cara yang tidak disengaja. Dalam melangsungkan hidup sehari-hari masyarakat tidak terlepas dari adanya hukum, sehingga masyarakat memerlukan adanya perlindungan hukum, baik dalam hal beragama, sosial, budaya dan aspek kehidupan bermasyarakat lainnya.

Negara Indonesia adalah negara hukum seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Sebagai negara hukum, Indonesia tidak hanya berdasarkan pada kekuasaan saja, tetapi berdasarkan dan berlandaskan juga pada Pancasila serta Undang-Undang Dasar 1945. Hal ini membuktikan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia menjunjung tinggi hak asasi manusia dan menjamin segala warga negaranya dengan kedudukannya didalam hukum, serta wajib menjunjung tinggi hukum dan pemerintahan tanpa kecuali.

Hukum adalah keseluruhan aturan hidup yang bersifat memaksa untuk melindungi kepentingan manusia di dalam masyarakat. Hukum adalah seperangkat kaidah atau aturan yang tersusun dalam suatu sistem yang menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh manusia

sebagai warga negara dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>3</sup> Hukum bertujuan untuk mendapatkan keadilan, menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat, ketertiban dan mendapatkan manfaat atas dibentuknya hukum tersebut. Dengan adanya hukum dalam suatu masyarakat, maka dengan otomatis masyarakat itu akan terikat oleh hukum yang telah dibentuk tersebut dan harus mengikutinya sebagai pedoman.

Perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum adalah suatu hal yang berakibat merugikan orang lain. Perbuatan melawan hukum yang dijadikan dasar ganti rugi, disebutkan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang merupakan duplikasi Pasal 1401 BW Belanda yang menyatakan “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Untuk memahami konsepsi “perbuatan melanggar hukum” itu, hakim di Indonesia mengikuti paham yang dianut di Negeri Belanda, yang sejak tahun 1919 hingga kini berpegang pada putusan *Hoge Raad* 31 Januari 1919 yang dikenal *Arrest Drukker*. Menurut *Arrest* tersebut, perbuatan melanggar hukum tidak lagi ditafsirkan secara sempit sebagai perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tetapi juga perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri,

---

<sup>3</sup> Ahmad Ali, *Menguak Takbir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, hlm. 28.

atau bertentangan dengan kesusilaan, atau kepatutan dalam masyarakat, baik terhadap diri maupun orang lain.<sup>4</sup>

Dari isi Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (hubungan kausalitas);
4. Adanya kerugian.

Adanya unsur perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum yang tertulis maupun tidak tertulis seperti melanggar Undang-undang, melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dan melanggar norma yang hidup di masyarakat.

Adanya unsur kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedangkan kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.<sup>5</sup>

Adanya unsur hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (hubungan kausalitas). Maksudnya adalah ada hubungan sebab

---

<sup>4</sup> Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, P.T. Alumni, Bandung, 2006, hlm. 319.

<sup>5</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.73.

akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Adanya unsur kerugian maksudnya adalah akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materil dan Imateril. Materil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain. Imateril misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada praktiknya akan dinilai dalam bentuk uang.<sup>6</sup>

Seseorang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum wajib melaksanakan ganti rugi kepada orang yang telah dirugikan oleh perbuatannya. Ganti rugi adalah penggantian berupa uang atau barang kepada seorang yang merasa telah dirugikan dalam perjanjian. Gugatan ganti rugi sendiri secara umum terbagi menjadi gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum. Suatu gugatan wanprestasi diajukan karena adanya pelanggaran terhadap perjanjian dari salah satu pihak, artinya bilamana seseorang tidak melaksanakan prestasinya dalam suatu perjanjian maka hal tersebut dikatakan sebagai wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang disepakati dalam perikatan. Sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum yaitu gugatan ganti rugi

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm.137.

karena adanya suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain.<sup>7</sup>

Dalam hal bemasyarakat tentu tidak sedikit peristiwa, fenomena, atau kasus perbuatan melawan hukum yang ditemukan, contohnya adalah kasus bertetangga yang menyebabkan gugatan ganti rugi yang terjadi di perumahan *Modern Hill Cluster Neo Agathis* Tangerang Selatan. Kasus perbuatan melawan hukum yang terjadi antar tetangga ini terjadi pada tanggal 18 September 2018 dan bermula karena adanya kesalah pahaman antara salah satu pejabat negara Hendra Apriansyah (HA) sebagai Jaksa Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) dengan tetangganya Deddy Octo (DO). Kasus ini bermula ketika DO membangun toilet di lantai dua rumahnya dan dengan secara sengaja atau secara tidak sengaja melewati batas rumah milik HA sepanjang dua puluh sentimeter, sehingga mengakibatkan rumah HA menjadi lembab, berjamur dan bau.

Berdasarkan uraian di atas, Peneliti berkeinginan untuk meneliti dan mengkaji mengenai kasus perbuatan melawan hukum yang megakibatkan kerugian materiil dan imateriil dengan alasan kasus tersebut adalah termasuk sesuatu/hal yang baru yang dapat dijadikan sebagai objek penelitian di lingkungan Universitas Pasundan Bandung, khususnya di Fakultas Hukum dan program kekhususan Perdata. Dengan dilakukannya penelitian mengenai kasus tersebut, maka Peneliti berkeinginan untuk

---

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.229.

memuatnya kedalam skripsi dengan judul “**Perbuatan Melawan Hukum Atas Pembangunan Yang Melewati Pembatas Rumah Tetangga, Di Perumahan *Modern Hill Cluster Neo Agathis* Tangerang Selatan Dikaji Dari Buku III Kuh Perdata**”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, adapun permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Perbuatan Melawan Hukum atas pembangunan yang melewati pembatas rumah tetangga di Perumahan *Modern Hill Cluster Neo Agathis* Tangerang Selatan?
2. Bagaimana akibat hukum dari Perbuatan Melawan Hukum atas pembangunan yang melewati pembatas rumah tetangga di Perumahan *Modern Hill Cluster Neo Agathis* Tangerang Selatan dikaji dari Buku III KUH Perdata?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa atas Perbuatan Melawan Hukum dalam pembangunan yang melewati pembatas rumah tetangga di Perumahan *Modern Hill Cluster Neo Agathis* Tangerang Selatan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui terjadinya Perbuatan Melawan Hukum atas pembangunan yang melewati pembatas rumah tetangga di Perumahan *Modern Hill Cluster Neo Agathis* Tangerang Selatan;
2. Untuk mengkaji, dan menganalisis mengenai akibat hukum dari Perbuatan Melawan Hukum atas pembangunan yang melewati pembatas rumah tetangga di Perumahan *Modern Hill Cluster Neo Agathis* Tangerang Selatan dikaji dari Buku III KUH Perdata;
3. Untuk mencari dan menemukan solusi penyelesaian atas Perbuatan Melawan Hukum dalam pembangunan yang melewati pembatas rumah tetangga di Perumahan *Modern Hill Cluster Neo Agathis* Tangerang Selatan dikaji dari Buku III KUH Perdata.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya, terutama dalam bagian Hukum Perdata pada khususnya;
  - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur kepustakaan hukum perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum atas pembangunan yang melewati pembatas

rumah tetangga di Perumahan *Modern Hill Cluster Neo Agathis* Tangerang Selatan dikaji dari Buku III KUH Perdata;

- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai acuan, pedoman, atau landasan teori hukum terhadap penelitian sejenis untuk tahap berikutnya.

## 2. Kegunaan Praktis

- a. Mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir sistematis dan dinamis, serta meningkatkan kemampuan peneliti dalam menerapkan ilmu hukum yang diperoleh dalam bangku kuliah;
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum bagi setiap pihak yang terkait seperti pemerintah, praktisi hukum, akademisi, perusahaan asuransi dan pihak nasabah;
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan pengetahuan maupun pola pikir kritis dan dinamis bagi peneliti serta semua pihak yang menggunakannya dalam penerapan ilmu hukum dalam kehidupan.

## E. Kerangka Pemikiran

Pancasila sebagai falsafah negara adalah pedoman yang harus dilaksanakan dalam berbagai kegiatan aspek bernegara. Pada Sila ke-2 Pancasila yang menyatakan bahwa kemanusiaan yang adil dan beradab adalah ditujukan kepada seluruh masyarakat Indonesia untuk

mengimplementasikannya kedalam kehidupan sehari-hari, demi terciptanya negara yang beradab dan berlaku adil khususnya dalam penegakkan hukum di Indonesia.

Dalam Bab I Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, disebutkan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Dengan demikian negara Indonesia menganut asas kepastian hukum. Asas kepastian hukum yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara.

Ciri dari negara hukum lahir sebagai suatu reaksi atas absolutisme raja-raja pada masanya. Ciri negara hukum pada masa itu dilukiskan dengan negara sebagai penjaga malam (*nachtwakersstaat*), tugas negara hanya dibatasi pada mempertahankan ketertiban umum dan keamanan.<sup>8</sup> Kemudian konsep itu berkembang menjadi negara hukum liberal yang digagas oleh Immanuel Kant, yang mengatakan bahwa kebebasan merupakan suatu kondisi yang memungkinkan pelaksanaan kehendak secara bebas. Namun ternyata adanya konsep yang digagas oleh Immanuel Kant belum menjamin keseluruhan hak masyarakat.<sup>9</sup>

Hukum di Indonesia adalah hukum yang berlandaskan Undang-Undang Dasar 1945 yang menjadi konstitusi negara dan menjadi dasar hukum tertulis tertinggi di Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945 adalah

---

<sup>8</sup> Marwan Effendi, *Kejaksaan RI: Posisi dan Fungsinya dari Perspektif Hukum*, Indonesia, 2005, hlm.21.

<sup>9</sup> Marwan Effendi, *Ibid*, hlm.22.

peraturan tertulis tertinggi yang menjadi acuan seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia atau menjadi acuan hukum positif.

Demi terciptanya suatu negara yang taat dan patuh pada hukum, negara wajib menyelenggarakan kesejahteraan umum dan memberikan keadilan kepada seluruh rakyatnya. Dengan demikian, negara dapat dengan mudah melaksanakan pembangunan hukum yang sesuai dengan Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke-empat menyatakan bahwa:

Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan bangsa Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>10</sup>

Amanat dari alinea ke empat dalam Undang-Undang Dasar 1945 tersebut merupakan konsekuensi hukum yang mengharuskan pemerintah Indonesia tidak hanya melaksanakan tugas pemerintahan saja, melainkan juga kesejahteraan sosial melalui pembangunan nasional. Selain itu, kepastian hukum juga merupakan perlindungan para pencari keadilan

---

<sup>10</sup> Alinea Ke-IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

terhadap tindakan sewenang-wenangan, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>11</sup> Mengacu pada Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 sesuatu yang diharapkan berarti kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sebagai negara hukum tugas pokok negara tidak saja terletak pada pelaksanaan hukum, tetapi juga mencapai keadilan sosial (*sociale gerechtigheid*) bagi seluruh rakyat.<sup>12</sup> Hal ini sejalan dengan amanah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, khususnya pada Sila ke-5 yang menyatakan bahwa Bangsa Indonesia menghendaki terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Seperti yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja bahwa salah satu fungsi hukum adalah untuk menyediakan jalur-jalur bagi pembangunan (politik, ekonomi maupun sosial budaya) masyarakat. Dengan demikian hukum juga dapat berjalan ke depan bersama kemajuan di bidang ekonomi dalam mencapai masyarakat adil dan makmur.<sup>13</sup>

Tujuan pertama Negara Republik Indonesia adalah perlindungan bagi seluruh bangsa dan tumpah darah Indonesia. Hal ini berarti menjaga keamanan diri dan harta benda seluruh rakyat terhadap bahaya yang mengancamnya dari luar maupun dalam negeri. Oleh karena itu negara

---

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Kelima, Penerbit Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2003, hlm. 160.

<sup>12</sup> Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm. 71.

<sup>13</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976, hlm. 4.

melindungi dengan alat-alat hukum dan alat kekuasaan yang ada, sehingga di negara ini terdapat tata tertib yang menjamin kesejahteraan material, fisik dan mental melalui hukum-hukum yang berlaku, baik hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis, meliputi kepentingan perorangan, golongan, hubungan antara individu sesamanya atau sesama warga negara.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja hukum diharapkan agar berfungsi lebih dari pada itu yakni sebagai “sarana pembaharuan masyarakat” atau *”law as a tool of social engeneering”* atau “sarana pembangunan” dengan pokok-pokok pikiran sebagai berikut :

Hukum merupakan “sarana pembaharuan masyarakat” didasarkan kepada anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan dan pembaharuan itu merupakan suatu yang diinginkan atau dipandang (mutlak) perlu. Anggapan lain yang terkandung dalam konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan.<sup>14</sup>

Penyataan tersebut pada hakekatnya merupakan pencerminan dari perlindungan hak-hak asasi manusia dalam rangka *rule of law* sebagai salah satu sendi negara hukum *rechtsstaat*. Perlindungan hak asasi tersebut secara konstitusional adalah merupakan tujuan Negara Indonesia. Negara hukum berarti negara yang berdasarkan hukum dan menjamin keadilan bagi warganya, dimana segala kewenangan dan tindakan alat-alat perlengkapan negara atau penguasa, semata-mata berdasarkan hukum atau

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 10.

diatur oleh hukum. Hal yang demikian ini mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup warga negaranya.

Bahwasannya negara berkewajiban memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak setiap warga negara untuk menegakan keadilan dan mencegah terjadinya tindakan yang terjadi di masyarakat dalam ruang lingkup masyarakat, agar selaras dengan tujuan hukum itu sendiri. Adapun tujuan hukum itu sendiri, L.J. Van Apeldorn menyatakan:

Tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup secara damai. Jadi hukum menghendaki perdamaian dalam masyarakat. Keadaan damai dalam masyarakat dapat terwujud apabila keseimbangan kepentingan masing-masing anggota masyarakat dijamin oleh hukum, sehingga terciptanya masyarakat yang damai dan adil yang merupakan perwujudan terciptanya tujuan hukum.<sup>15</sup>

Asas kepastian hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiable* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>16</sup> Selain asas kepastian hukum diperlukan juga asas kesejahteraan, dalam penyelenggaraan kesejahteraan sosial harus menekankan pada aspek pemerataan, tidak diskriminatif dan keseimbangan antara hak dan kewajiban.

---

<sup>15</sup> L.J. Van Apeldorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan ke 29, Pradya Paramita, Jakarta, 2008, hlm. 34

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, hlm. 160.

Pelaksanaan pembangunan di bidang hukum erat kaitannya dengan tujuan hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat yang sedang membangun sehingga hukum harus dapat berperan membantu proses perubahan dalam masyarakat.<sup>17</sup> Peranan hukum sangatlah penting bukan saja berfungsi untuk menjaga ketertiban masyarakat, tetapi juga membantu dalam proses perubahan masyarakat, atau dapat dikatakan bahwa hukum sebagai alat pembaharuan masyarakat.<sup>18</sup>

Keadilan dan ketertiban akan tercapai jika fungsi hukum sebagai sarana kontrol sosial yang berlandaskan asas kepastian hukum di implementasikan dengan baik oleh segala lapisan masyarakat. Keadilan merupakan suatu konsep yang diberikan dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Teori keadilan sangat berperan penting dalam tercapainya pembangunan dan perkembangan di bidang hukum, Aristoteles sebagai pencetus teori keadilan memiliki 5 (lima) kategori keadilan, diantaranya :

1. Keadilan Komunikatif  
Keadilan komunikatif adalah perlakuan kepada seseorang namun tanpa melihat jasa-jasanya.
2. Keadilan Distributif  
Keadilan Distributif : Merupakan perlakuan kepada seseorang sesuai dengan jasa-jasa yang telah dilakukan.
3. Keadilan Kodrat Alam  
Keadilan ini meruakan perlakuan kepada seseorang yang sesuai dengan hukum alam.
4. Keadilan Konvensional

---

<sup>17</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2002, hlm.13.

<sup>18</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Binacipta, Bandung, hlm.11.

Merpakan keadilan yang terjadi sat seorang telah mematuhi peraturan khususnya peraturan perundang-undangan.

5. Keadilan Perbaikan

Adalah keadilan yang terjadi diman seseorang telah mencemarkan nama baik orang lain.

Pembangunan di bidang hukum ditujukan atau diarahkan untuk mewujudkan sistem hukum nasional yang mantap bersumber pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang mencakup pembangunan materi hukum, struktur hukum termasuk aparat hukum, sarana dan prasarana hukum, perwujudan masyarakat yang mempunyai kesadaran dan budaya hukum yang tinggi dalam rangka mewujudkan negara hukum serta menciptakan kehidupan masyarakat yang adil dan demokratis.

Pembangunan hukum dilaksanakan melalui pembaruan hukum dengan tetap memperhatikan kemajemukan tatanan hukum yang berlaku dan pengaruh globalisasi sebagai upaya untuk meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum, penegakan hukum dan hak asasi manusia, kesadaran hukum serta pelayanan hukum yang berintikan keadilan, kebenaran, ketertiban dan kesejahteraan serta penyelenggaraan negara yang makin tertib dan teratur sehingga penyelenggaraan pembangunan nasional akan makin lancar<sup>19</sup>.

Dalam teori hukum pembangunan yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja, hukum digunakan sebagai sarana pembaharuan. Khusus di Indonesia, hukum yang digunakan untuk menunjang pembangunan adalah undang-undang atau yurisprudensi atau kombinasi

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm.14.

keduanya. Namun yang terpenting dalam pelaksanaannya agar hukum yang dibentuk dapat berlaku efektif, maka hukum harus mencerminkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat. Teori hukum Pembangunan ini berasal dari konsep *law as a tool of social engineering* dari Roscoe Pound yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi di Indonesia. Konsepsi hukum tersebut merupakan inti pemikiran dari aliran *Pragmatic Legal Realism*.<sup>20</sup>

Salah satu unsur utama dari negara hukum adalah persamaan kedudukan di hadapan hukum (*equality before the law*) dan supremasi hukum (*supremacy of law*). Dalam Negara Indonesia, hal ini sesuai dengan Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”.

Bahwa dengan adanya persamaan kedudukan di hadapan hukum dan pemerintahan, setiap warga negara yang melakukan perbuatan melawan hukum yang berlaku akan mendapat sanksi sesuai perbuatan yang dilakukan, dengan kata lain bahwa hukum tidak memandang apakah seseorang itu pejabat, rakyat sipil ataupun militer, jika melakukan perbuatan melawan hukum akan mendapat sanksi sesuai dengan perbuatan yang dilakukan tersebut.

---

<sup>20</sup> Lili Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm 83.

Jika melihat tentang aliran hukum positif bahwa dalam aliran hukum ini mengidentifikasikan hukum dengan undang-undang. Tidak ada hukum di luar undang-undang, satu-satunya sumber hukum adalah undang-undang.<sup>21</sup> Menurut Hans Kelsen yang berpendapat mengenai ajaran hukum murni berpendapat bahwa hukum itu harus dibersihkan dari anasir-anasir yang tidak yuridis seperti etis, sosiologis, politis, dan sebagainya.

Unsur etis berarti, konsepsi hukum Hans Kelsen tidak memberi tempat bagi berlakunya suatu hukum alam. Etika memberikan suatu penilaian tentang baik dan buruk. Ajaran Kelsen menghindari diri dari soal penilaian ini.<sup>22</sup> Begitu pula halnya dengan unsur-unsur lainnya, harus benar-benar dijauhkan dari hukum itu sendiri.

Tujuan dibentuknya negara Republik Indonesia ditetaptakan dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, yaitu:

1. Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia;
2. Memajukan kesejahteraan umum;
3. Mencerdaskan kehidupan bangsa;
4. Ikut serta melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Salah satu tujuan dibentuknya negara Republik Indonesia ialah memajukan kesejahteraan umum. Untuk memajukan kesejahteraan umum

---

<sup>21</sup> Lili Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm.56.

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 61.

dilaksanakan pembangunan nasional, yang hakikatnya yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.

Dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menegaskan bahwa:

1. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.
2. Setiap orang mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.
3. Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat.
4. Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

Berdasarkan asas konkordansi, dimana kaidah hukum yang berlaku di negeri Belanda akan berlaku juga di Negara jajahannya, membuat perkembangan hukum dalam sejarah Indonesia sangat terpengaruh oleh perkembangan hukum di Belanda. Termasuk ke dalamnya, yaitu mengenai perbuatan melawan hukum.

Bentuk dari kepastian hukum di Indonesia dalam rangka melindungi warga negaranya dalam melakukan suatu perbuatan hukum adalah dengan adanya penegakkan hukum bagi para pelanggar hukum atau orang-orang yang melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum di Indonesia diatur dalam buku III KUH Perdata tentang Perikatan yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata sampai dengan

Pasal 1380 KUH Perdata yang mana pasal tersebut merupakan pasal-pasal yang mengatur bentuk tanggungjawab atas perbuatan melanggar hukum. Melalui pasal ini, hukum yang tidak tertulis menjadi diperhatikan oleh undang-undang. Ini terbukti dalam doktrin maupun yurisprudensi telah terjadi pergeseran arti dari arti sempit ke arti yang luas.

Dalam sejarahnya, perbuatan melawan hukum bermula pada tahun 1910 terjadi kasus yang terkenal yakni pada tanggal 10 juni 1910 mengenai *De Zutphense Juffrouw Arrest* yang mana *Hoge Raad* Belanda mengartikan perbuatan melanggar hukum dalam arti sempit. Melanggar hukum diartikan sebagai perbuatan yang melanggar Undang-Undang atau peraturan perundang-undangan. *De Zutphense Juffrouw Arrest* bermula pada suatu malam dalam bulan Januari 1910 di suatu rumah yang terletak di kota Zutphen, Belanda. Saluran air rumah tersebut pecah sehingga air mengalir ke bagian bawah dan mengalir ke gudang milik Nijhof. Di gudang tersebut telah tersimpan sejumlah kulit milik Nijhof. Kran induk untuk menghentikan aliran air tersebut terdapat di ruang atas yang disewa dan ditempati oleh nona de Vries. Meskipun sudah diminta berkali-kali oleh Nijhof, nona tersebut menolak untuk menutup induk kran. Akibatnya gudang tersebut tergenang air dan kulit milik Nijhof rusak.

Sebuah perusahaan asuransi menutup kerugian yang dialami Nijhof, akan tetapi perusahaan asuransi tersebut juga menuntut nona de Vries untuk mengganti seluruh kerugian yang telah dibayarkan kepada Nijhof. Perusahaan asuransi tersebut menggugat nona de Vries atas dasar

perbuatan melanggar hukum. Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan tersebut atas dasar pendirian bahwa tidak melakukan sesuatu sehingga oleh karenanya melalaikan kepentingan orang lain atau barang milik orang lain termasuk juga dalam pengertian perbuatan melanggar hukum. Namun putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh *Hoge Raad* dengan pendirian bahwa sikap pasif nona de Vries tidak merupakan pelanggaran terhadap hak subyektif Nijhof, demikian juga tidak merupakan pelanggaran terhadap kewajiban menurut Undang-Undang yang ada pada nona *de Vries*. Keharusan memberikan pertolongan hanyalah diwajibkan dalam hal-hal yang ditentukan menurut Undang-Undang. Dalam kasus tersebut, kewajiban menurut Undang-Undang tidak ada, maka kelalaian nona de Vries untuk memberikan pertolongan tidak merupakan perbuatan melanggar hukum.

Pergeseran arti yang luas terlihat dalam *Drucker Arrest HR* tanggal 31 Januari 1919 yaitu *Lindenbaum Cohen Arrest*. Peristiwa yang menjadi perkara *Lindenbaum vs Cohen* adalah sebagai berikut: dua kantor percetakan masing-masing milik seseorang bernama *Cohen* dan seseorang lagi bernama *Lindenbaum* bersaing hebat satu sama lain. *Cohen* membujuk pegawai dari perusahaan *Lindenbaum* agar memberikan data-data penting mengenai perusahaan *Lindenbaum*. Tujuan *Cohen* adalah mempergunakan data-data tersebut untuk menetapkan suatu siasat agar masyarakat lebih memilih perusahaannya dibanding perusahaan *Lindenbaum*. Kemudian tindakan *Cohen* diketahui oleh *Lindenbaum*. Karena merasa dirugikan oleh

tindakan *Cohen*, Lindenbaum menggugat *Cohen* di muka Pengadilan. *Lindenbaum* menggugat atas dasar Pasal 1401 BW Belanda (sama dengan Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia).

Dalam pemeriksaan di tingkat Pengadilan Negeri gugatan *Lindenbaum* dikabulkan. *Cohen* mengajukan Banding dan putusan Pengadilan Negeri dibatalkan berdasar atas yurisprudensi sebelumnya bahwa tindakan *Cohen* tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum karena tidak ada suatu pasal yang dilanggar oleh *Cohen*. *Lindenbaum* mengajukan pemeriksaan kasasi, dan pada akhirnya *Hoge Raad* memenangkan *Lindenbaum*.

*Hoge Raad* menyatakan bahwa dalam perbuatan melanggar hukum dari Pasal 1401 BW Belanda itu termasuk suatu perbuatan yang melanggar hak hukum orang lain, yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan atau dengan suatu kepantasan dalam masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain. Maka dengan adanya putusan *Hoge Raad* tersebut arti perbuatan melanggar hukum menjadi lebih luas.

Sejak tahun 1919 tersebut, di negeri Belanda, dan demikian juga Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;

4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.<sup>23</sup>

Sejak adanya *Lindenbaum Cohen Arrest* tersebut, *Onrechtmatige daad* diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum dalam arti yang luas. Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 buku III KUH Perdata pada bagian tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang.

Dari perikatan yang lahir karena Undang-Undang inilah terdapat adanya perbuatan melanggar hukum. Isi lengkap Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku (baik kesengajaan ataupun kelalaian);
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.<sup>24</sup>

Adapun konsekuensi yuridis yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum, menurut Pasal 1366 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang

---

<sup>23</sup> Munir Fuady, *Op. Cit*, hlm. 6.

<sup>24</sup> Munir Fuady, *Op. Cit*, hlm. 10.

disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”. Demikian pula ditegaskan menurut Pasal 1367 KUH Perdata yang menyatakan:

Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Orangtua dan wali bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh anak-anak yang belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orangtua atau wali. Majikan dan orang yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh pelayan atau bawahan mereka dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada orang-orang itu.

Guru-guru sekolah atau kepala-kepala tukang bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh murid-muridnya atau tukang-tukangnya selama waktu orang-orang itu berada di bawah pengawasannya.

Tanggung jawab yang disebutkan di atas berakhir, jika orangtua, guru sekolah atau kepala tukang itu membuktikan bahwa mereka masing-masing tidak dapat mencegah perbuatan itu atas mana mereka seharusnya bertanggung jawab.

Seseorang berhak untuk mengajukan gugatan atau tuntutan apabila mereka mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum. Demi mengembalikan pada keadaan semula yang berimbang, seseorang berhak meminta ganti rugi kepada orang yang telah menyebabkan kerugian kepada dirinya jika orang tersebut telah terbukti dan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

Ganti kerugian adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum dan menimbulkan kerugian

pada orang lain karena kesalahannya tersebut. Sedangkan menurut Pasal 1243 KUH Perdata, pengertian ganti rugi lebih menitikberatkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, yakni kewajiban debitur untuk mengganti kerugian kreditur akibat kelalaian pihak debitur melakukan wanprestasi.

Ganti rugi adalah penggantian berupa uang atau barang kepada seorang yang merasa telah dirugikan dalam perjanjian. Gugatan ganti rugi sendiri secara umum terbagi menjadi gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum. Suatu gugatan wanprestasi diajukan karena adanya pelanggaran terhadap perjanjian dari salah satu pihak, artinya bilamana seseorang tidak melaksanakan prestasinya dalam suatu perjanjian maka hal tersebut dikatakan sebagai wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang disepakati dalam perikatan. Sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain.<sup>25</sup>

Ahli hukum berpendapat bahwa ada 3 (tiga) bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Ganti rugi nominal

Ganti rugi nominal diberikan jika terjadi perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur

---

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm.229.

kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa besarnya kerugian tersebut.

## 2. Ganti rugi kompensasi

Ganti rugi kompensasi merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Ganti rugi ini dapat pula disebut ganti rugi actual, misalnya ganti rugi atas segala biaya yang dikorbankan oleh korban, sakit, dan penderitaan, termasuk penderitaan netral.

## 3. Ganti rugi penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya karena biasanya ganti rugi ini, diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat. Misalnya, diterapkan terhadap penganiayaan berat atas seseorang tanpa rasa perikemanusiaan. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi pelaku.<sup>26</sup>

Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan

---

<sup>26</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm. 134.

produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia. Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.<sup>27</sup>

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia. Perumahan tidak hanya semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak dan kepribadian bagi manusia dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.<sup>28</sup>

Negara bertanggungjawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan pembangunan perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Republik Indonesia.

---

<sup>27</sup> C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986, hlm.4.

<sup>28</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 2.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan masyarakat yang tinggal yang padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggungjawab menyediakan dan memberikan kemudahan dalam perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan serta keswadayaan masyarakat.

Komarudin menyatakan bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan.<sup>29</sup> Masalah pertanahan menjadi salah satu faktor yang harus diperhatikan dalam pembangunan perumahan disebabkan pada dasarnya perumahan dibangun di atas tanah dengan status tanah tertentu.

Dalam pembangunan perumahan diperlukan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijaksanaan, arahan, dan pedoman dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan menjadi dasar hukum dalam penyelesaian masalah, kasus, dan sengketa di bidang perumahan. Pembangunan perumahan oleh siapa pun harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga tidak menimbulkan masalah, sengketa, dan kerugian. Selain berpedoman pada peraturan perundang-undangan, seseorang yang akan

---

<sup>29</sup> Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI – Rakasindo, Jakarta, 1997, hlm. 46.

membangun rumah atau bangunan juga perlu memerhatikan Izin Mendirikan Bangunan atau IMB.

IMB (Izin Mendirikan Bangunan) adalah produk hukum yang berisi persetujuan atau perizinan yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah Setempat (Pemerintah kabupaten / kota) dan wajib dimiliki / diurus pemilik bangunan yang ingin membangun, merobohkan, menambah / mengurangi luas, ataupun merenovasi suatu bangunan, dan dasar hukum yang mendasari IMB adalah Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2001 tentang Pajak Dan Retribusi Daerah dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Kehadiran IMB (izin mendirikan bangunan) pada sebuah bangunan sangatlah penting, karena bertujuan untuk menciptakan tata letak bangunan yang aman dan sesuai dengan peruntukan lahan. Bahkan keberadaan IMB juga sangat dibutuhkan ketika terjadi transaksi jual beli rumah. Pemilik rumah yang tidak memiliki IMB nantinya akan dikenakan denda 10 persen dari nilai bangunan, rumah pun juga bisa dibongkar.

Pada saat ini, ketentuan mengenai perumahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Latar belakang diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan dalam konsiderannya, yaitu:

1. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup

- yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
2. Negara bertanggungjawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
  3. Pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
  4. Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau; dan
  5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti.

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam konsideran Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwasanya hak seluruh warga negara Indonesia dalam memiliki rumah adalah bagian dari tanggung jawab negara. Dalam Pasal 130 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib menjaga

keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman, juga turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum.

Demi menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang yang memiliki rumah di suatu perumahan dan kawasan permukiman wajib berpedoman pada Pasal 1 ayat (16) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang juga tercantum pada Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan sebagai berikut:

Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

Selanjutnya dalam Bab II Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, membahas mengenai asas perumahan dan kawasan permukiman. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

1. Kesejahteraan;
2. Keadilan dan pemerataan;
3. Kenasionalan;
4. Keefisienan dan kemanfaatan;
5. Keterjangkauan dan kemudahan;
6. Kemandirian dan kebersamaan;

7. Kemitraan;
8. Keserasian dan keseimbangan;
9. Keterpaduan;
10. Kesehatan;
11. Kelestarian dan keberlanjutan; dan
12. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Dalam Bab II Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, membahas mengenai tujuan perumahan dan kawasan permukiman. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
4. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
5. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
6. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Dalam Bab II Pasal 4 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, membahas mengenai ruang lingkup perumahan dan kawasan permukiman. Perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

1. Pembinaan;
2. Tugas dan wewenang;
3. Penyelenggaraan perumahan;
4. Penyelenggaraan kawasan permukiman;

5. Pemeliharaan dan perbaikan;
6. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
7. Penyediaan tanah;
8. Pendanaan dan pembiayaan;
9. Hak dan kewajiban; dan
10. Peran masyarakat.

Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman membahas tentang asas, tujuan dan ruang lingkup perumahan dan kawasan permukiman. Dengan demikian bahwa setiap orang atau warga negara yang akan membangun rumah atau perumahan haruslah berpedoman pada Pasal-Pasal tersebut.

#### **F. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode Deskriptif Analitis, yaitu suatu metode penelitian dengan mengungkapkan masalah, mengolah data, menganalisis, meneliti, dan menginterpretasikan serta membuat kesimpulan dan memberi saran yang kemudian disusun pembahasannya secara sistematis sehingga masalah yang ada dapat dipahami.

Untuk dapat mengetahui dan membahas suatu permasalahan maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah. Metode penelitian yang akan digunakan untuk penulisan ini adalah sebagai berikut :

## 1. Spesifikasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian Peneliti menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, menurut pendapat Komarudin:

Deskriptif analitis adalah menggambarkan masalah yang kemudian menganalisis permasalahan yang ada melalui data yang telah dikumpulkan kemudian diolah serta disusun dengan berlandaskan kepada teori-teori dan konsep-konsep yang digunakan.<sup>30</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, penelitian difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan hukum (hukum adalah kaidah atau norma yang ada dalam masyarakat).<sup>31</sup> Adapun pendekatan yuridis normatif, menurut Jhony Ibrahim:

Yuridis normatif adalah hukum dikonsepsikan sebagai norma, kaidah, asas, atau dogma-dogma, yang disertai dengan contoh kasus dan perbandingan sistem peradilan. Metode pendekatan merupakan prosedur penelitian logika keilmuan hukum, maksudnya suatu prosedur pemecahan masalah dari data yang diperoleh berdasarkan pengamatan kepustakaan, data sekunder yang kemudian disusun, dijelaskan dan dianalisis dengan memberikan kesimpulan.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> Martin Steinman dan Gerald Willen, *Metode Penulisan Skripsi dan Tesis*, Angkasa, Bandung, 1974, hlm. 97.

<sup>31</sup> Jhony Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyu Media, Malang, 2006, hlm. 295.

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 57.

Pembahasan didasarkan pada teori-teori, peraturan Perundang-Undangan, dokumen-dokumen, jurnal-jurnal hukum, karya tulis, serta referensi-referensi yang relevan terhadap penelitian yang dilakukan.<sup>33</sup>

Data yang digunakan adalah sebagai berikut :

- a. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Dalam penelitian normatif, data primer merupakan data penunjang bagi data sekunder.
- b. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.<sup>34</sup>

### 3. Tahap Penelitian

Dalam melakukan penelitian, sebelumnya peneliti terlebih dahulu menetapkan tujuan yang jelas, kemudian melakukan perumusan masalah dari berbagai teori dan konsepsi yang ada untuk mendapatkan data primer dan data sekunder sebagaimana dimaksud di atas. Dalam penelitian ini dikumpulkan dua tahap, yaitu :

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Peneliti mengutip teori Ronny Hanitijo Soemitro dalam buku karangan Peter Mahmud Marzuki, yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder.

Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari sudut

---

<sup>33</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali pers, Jakarta, 2010, hlm.11

<sup>34</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hlm. 10.

kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>35</sup>

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, yaitu:

1) Bahan-bahan hukum primer, menurut Soerjono Soekanto, yaitu:

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti.<sup>36</sup>

Peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penulisan ini, antara lain terdiri dari:

- a) Undang - Undang Dasar Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
- d) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- e) Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2013 tentang Bangunan Gedung.

---

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 11

<sup>36</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif "Suatu Tinjauan Singkat"*, Rajawali Pers, Jakarta, 1985, hlm. 11.

- 2) Bahan hukum sekunder, menurut Soerdjono Soekanto yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa buku-buku yang ada hubungannya dengan penulisan skripsi.<sup>37</sup>
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Menurut Soerjono Soekanto, pengertian Penelitian Lapangan adalah disebutkan sebagai berikut :

Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu mengumpulkan dan menganalisis data primer yang diperoleh langsung dari lapangan untuk memberi gambaran mengenai permasalahan hukum yang timbul di lapangan dengan melakukan wawancara tidak terarah (*non-directive interview*).<sup>38</sup>

4. Teknik Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer yang diperoleh dari kepustakaan dan data skunder yang diperoleh dari wawancara kepada pihak terkait, adapun data tersebut adalah sebagai berikut:

a. Studi Dokumen

Menurut Soerjono Soekanto, studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan

---

<sup>37</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif "Suatu Tinjauan Singkat"*, Rajawali Pers, Jakarta, 1985, hlm. 14.

<sup>38</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007, hlm.228

mempergunakan *contentanalysis*".<sup>39</sup> *Contentanalysis* yaitu mengkaji literatur-literatur, karya ilmiah para sarjana, peraturan perundang-undangan, catatan-catatan ilmiah dan melalui penelitian untuk mendapatkan data lapangan guna mendukung data sekunder terhadap hal-hal yang erat hubungannya dengan masalah yang sedang di teliti.

b. Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada narasumber. Hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi. Kemudian dilakukan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara.<sup>40</sup>

5. Alat Pengumpulan Data

Alat adalah sarana dan fasilitas yang dipergunakan dalam melakukan penelitian. Alat pengumpulan data yang akan dipergunakan di dalam suatu penelitian hukum, senantiasa tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum yang akan dilakukan. Bahwa setiap penelitian hukum senantiasa harus didahului dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm.66.

<sup>40</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm 57.

<sup>41</sup> Johny Ibrahim, *Teori Metode dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 66.

- a. Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa buku-buku, serta perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji oleh Peneliti dengan pencatatan seperti rinci, sistematis dan lengkap.
- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan untuk wawancara dengan instansi terkait mengenai permasalahan-permasalahan secara lisan, kemudian direkam melalui alat perekam suara yang terdapat di dalam handphone.

## 6. Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun dari data hasil penelitian lapangan akan dianalisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, data deskriptif yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata.

Menurut Soejono Soekanto :

Analisis yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh yang bertujuan untuk mengerti dan memahami melalui pengelompokkan dan penyeleksian data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm 228.

## 7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini dilakukan pada tempat-tempat yang memiliki korelasi dengan masalah/topik yang diangkat pada penulisan hukum ini. Lokasi penelitian ini difokuskan pada lokasi kepastakaan (*Library Research*), diantaranya:

### a. Penelitian Kepustakaan berlokasi:

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung;
- 2) Perpustakaan Hukum Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung, Jalan Dipatiukur Nomor 35 Bandung;

### b. Instansi

- 1) Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Jl. Tekno Widya Boulevard No.A1 & A2 Depan Taman Kota 2 Kec. Setu Kota Tangerang Selatan.