

BAB II

**TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM,
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DAN PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN**

A. Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum di sini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa Negara atau yang disebut dengan “*onrechtmatige overheidsdaad*” juga memiliki arti, konotasi dan pengaturan hukum yang juga berbeda.⁴³

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Pasal 1365-1380 KUH Perdata, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah “Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain”.

⁴³ Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm.1.

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 KUHPerdata hanya mengatur apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri. Jadi Pasal tersebut bukan mengatur mengenai *onrechtmatigedaad*, melainkan mengatur mengenai syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum.⁴⁴

Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁴⁵. Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah “*Onrechmatige daad*” atau dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort*”.

Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti “salah” (*wrong*). Akan tetapi khususnya dalam bidang hukum kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata “*tort*” berasal dari kata latin “*torquere*” atau

⁴⁴ M.A. Moegni Djodjodirdjo, hlm.18.

⁴⁵ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm 81.

“*tortus*” dalam bahasa Prancis, seperti kata “*wrong*” berasal dari kata Prancis “*wrung*” yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*)⁴⁶.

Sebelum adanya *Arrest Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai “Tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena Undang-Undang (*onwetmatig*).”⁴⁷

Sebelum tahun 1919, Pengadilan menafsirkan perbuatan melawan hukum sebagai hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata (pelanggaran terhadap perundang-undangan yang berlaku). Sehingga bagi perbuatan-perbuatan yang pengaturannya belum terdapat di dalam suatu peraturan perundang-undangan maka tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, walaupun telah nyata perbuatan tersebut menimbulkan kerugian orang lain, melanggar hak-hak orang lain. Dengan kata lain di masa tersebut perbuatan melawan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan yang bertentangan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang.⁴⁸

Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa "Orang yang berbuat pelanggaran terhadap hak orang lain atau telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri".

⁴⁶ Munir Fuady, *Op. Cit*, hlm. 2.

⁴⁷ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 2010, hlm. 87.

⁴⁸ Rachamat Setiawan, *Ibid*, hlm. 9.

Perbuatan pelanggaran terhadap hak orang lain, hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut yaitu hak-hak pribadi (*persoonlijkheidrechten*), hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*), hak atas kebebasan dan hak atas kehormatan dan nama baik.

Hal yang termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum adalah jika perbuatan tersebut bertentangan dengan suatu kewajiban hukum (*recht splicht*) dari pelakunya. Dengan istilah “kewajiban hukum” ini, yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Jadi bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (*wettelijk plicht*), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang (*wetelijk recht*).

Setelah adanya *Arrest* dari *Hoge Raad* 1919 Nomor 110 tanggal 31 Januari 1919, maka pengertian perbuatan melawan hukum lebih diperluas, yaitu :

Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai di sini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan baik dengan kesusilaan maupun melawan kepantasan yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain.

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas berdasarkan pernyataan di atas, bahwa perbuatan itu tidak saja melanggar hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum

dari pelakunya atau yang berbuat, tetapi perbuatan itu juga berlawanan dengan kesusilaan dan kepantasan terhadap diri atau benda orang lain, yang seharusnya ada di masyarakat.

Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum, yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggungjawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.

Dalam buku Munir Fuady yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum Suatu Pendekatan Yang Kontemporer, diartikan bahwa Perbuatan melawan hukum adalah :

Perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.⁴⁹

Menurut R. Wirjono Projodikoro yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah :

Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum yaitu ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah "*onrechtmatige daad*" dirafsirkan secara luas.⁵⁰

⁴⁹ Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm. 3.

⁵⁰ R. Wirjono Projodikoro, *Op. Cit*.

2. Sejarah Dan Perkembangan Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum sudah dikenal oleh manusia sejak manusia mulai mengenal hukum. Karena itu, tindakan dan karenanya ketentuan hukum tertua di dunia ini, meskipun pengakuan tentang perbuatan melawan hukum sebagai suatu cabang hukum yang berdiri sendiri masih relatif baru. Bahkan, dalam Kitab Hukum tertua di dunia yang pernah diketahui dalam sejarah, yaitu Kitab Hukum Hammurabi, yang telah dibuat lebih dari 4.000 (empat ribu) tahun yang lalu, telah terdapat beberapa pasal di dalamnya yang mengatur akibat hukum seandainya seseorang melakukan perbuatan tertentu yang sebenarnya tergolong ke dalam perbuatan melawan hukum.⁵¹

Dalam perkembangannya, ternyata terhadap perbuatan melawan hukum ini terdapat beberapa variasi dari 1 (satu) Negara atau dari 1 (satu) sistem hukum ke Negara atau sistem hukum lainnya. Perkembangan sejarah hukum tentang perbuatan melawan hukum di negeri Belanda sangat berpengaruh terhadap perkembangan di Indonesia, karena berdasarkan asas konkordansi, kaidah hukum yang berlaku di negeri Belanda akan berlaku juga di negeri jajahannya, termasuk di Indonesia. Di negeri Belanda perkembangan sejarah tentang perbuatan melawan hukum dapat dibagi dalam 3 (tiga) periode sebagai berikut:

- a) Periode sebelum tahun 1838.

⁵¹ Munir Fuady, *Op. Cit*, hlm. 23.

- b) Periode antara tahun 1838-1919.
- c) Periode setelah tahun 1919.

Dalam beberapa periode tersebut terjadi beberapa perubahan dan perkembangan mengenai perbuatan melawan hukum, berikut adalah penjelasan bagi masing-masing periode, yaitu sebagai berikut:

- a) Periode Sebelum Tahun 1838

Sampai dengan kodifikasi Burgerlijk Wetboek (BW) di negeri Belanda pada tahun 1838, maka ketentuan seperti pasal 1365 KUH Perdata di Indonesia saat ini tentu belum ada di Belanda. Karenanya kala itu, tentang perbuatan melawan hukum ini, pelaksanaannya belum jelas dan belum terarah.

- b) Periode Antara Tahun 1838 – 1919

Setelah BW Belanda dikodifikasi, maka mulailah berlaku ketentuan dalam pasal 1401 (yang sama dengan Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia) tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Meskipun kala itu sudah ditafsirkan bahwa yang merupakan perbuatan melawan hukum, baik berbuat sesuatu (aktif berbuat) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif) yang merugikan orang lain baik yang disengaja maupun merupakan kelalaian sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 1366 KUH

Perdata Indonesia tetapi sebelum tahun 1919, dianggap tidak termasuk kedalam perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut hanya merupakan tindakan yang bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan putusan masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain.

Dalam periode ini, salah satu kasus perbuatan melawan hukum terjadi 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.

Putusan Pengadilan Negeri tersebut akhirnya 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.

c) Periode Setelah Tahun 1919

Pada tahun 1919 terjadi suatu perkembangan yang luar biasa dalam bidang hukum tentang perbuatan melawan hukum, khususnya di negeri Belanda, sehingga demikian juga di Indonesia. Perkembangan tersebut adalah dengan bergesernya makna perbuatan melawan hukum, dari semula yang cukup kaku, kepada perkembangan yang luas dan luwes. Perkembangan tersebut terjadi dengan diterimanya penafsiran luas terhadap perbuatan melawan hukum oleh *Hoge Raad* (Mahkamah Agung) negeri Belanda, yakni penafsiran terhadap pasal 1401 BW Belanda, yang sama dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia. Putusan *Hoge Raad* tersebut adalah terhadap kasus Lindenbaum versus Cohen.

Kasus Lindenbaum versus Cohen tersebut pada pokoknya berkisar tentang persoalan persaingan tidak sehat dalam bisnis. Baik Lindenbaum maupun Colen adalah sama-sama perusahaan yang bergerak di bidang percetakan yang saling bersaing satu sama lain. Dalam kasus ini, dengan maksud untuk menarik pelanggan-pelanggan dari Lindenbaum, seorang pegawai dari Lindenbaum di bujuk

oleh perusahaan Cohen dengan berbagai macam hadiah agar pegawai Lindenbaum tersebut mau memberitahukan kepada Cohen salinan dari penawaran-penawaran yang dilakukan oleh Lindenbaum kepada masyarakat, dan memberi tahu nama-nama dari orang-orang yang mengajukan order kepada Lindembaum. Tindakan Cohen tersebut akhirnya tercium oleh Lindenbaum. Akhirnya, Lindenbaum menggugat Cohen ke pengadilan Amsterdam dengan alasan bahwa Cohen telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga melanggar Pasal 1401 BW Belanda, yang sama dengan Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia.

Ternyata langkah Lindenbaum untuk mencari keadilan tidak berjalan mulus. Memang di tingkat pengadilan pertama Lindenbaum dimenangkan, tetapi di tingkat banding justru Cohen yang dimenangkan, dengan alasan bahwa Cohen tidak pernah melanggar suatu pasal pun dari perundang-undangan yang berlaku. Dan pada tingkat kasasi turunlah putusan yang memenangkan Lindenbaum, suatu putusan yang sangat terkenal dalam sejarah hukum, dan merupakan tonggak sejarah tentang perkembangan yang revolusioner tentang perbuatan melawan hukum tersebut.

Dalam putusan tingkat kasasi tersebut, *Hoge Raad* menyatakan bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum bukan hanya melanggar undang-undang yang tertulis seperti yang ditafsirkan saat itu, melainkan juga termasuk ke dalam pengertian perbuatan melawan hukum adalah setiap tindakan:

- 1) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau;
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau;
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap-sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Dengan demikian, dengan terbitnya putusan *Hoge Raad* dalam kasus *Lindenbaum versus Cohen* tersebut, maka perbuatan melawan hukum tidak hanya dimaksudkan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan pasal-pasal dalam perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga termasuk perbuatan yang melanggar kepatutan dalam masyarakat. Padahal, sebelum putusan *Lindenbaum versus Cohen* tersebut, hanya pelanggaran terhadap pasal-pasal dalam perundang-undangan saja yang dapat dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

3. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

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

1) Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya. Kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak), karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “-*causa* yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

2) Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a) Perbuatan yang melanggar undang-undang;
- b) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau;
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
- d) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, atau;
- e) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut, hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain.

Karena Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat

dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Ada unsur kesengajaan, atau
- b) Ada unsur kelalaian, dan
- c) Tidak ada alasan pembenar atau pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

4) Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materiil, maka kerugian perbuatan melawan hukum di samping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial, yang juga akan dinilai dengan uang.

5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan melawan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

Untuk hubungan sebab akibat ada 2 macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian

dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”.

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira-kira” (*proximate cause*). *Proximate cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Kadang-kadang, untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah *legal cause* atau dengan berbagai penyebutan lainnya.

4. Teori-Teori Perbuatan Melawan Hukum

Ada dua teori yang berkembang dalam perbuatan melawan hukum yaitu:

- a. Teori Relativitas atau Teori *Schutznorm* dalam perbuatan melawan hukum

Teori *Schutznorm* atau disebut juga dengan ajaran “relativitas” ini berasal dari hukum Jerman, yang dibawa ke negeri Belanda oleh Gelein Vitringa. Kata “*schutz*” secara harfiah berarti

“perlindungan”. Sehingga dengan istilah “*schutznorm*” secara harfiah berarti “norma perlindungan”.

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

Berikut ini contoh penerapan teori *Schutznorm* oleh *Hoge Raad* Belanda dengan putusannya tanggal 17 Januari 1958:

Dalam kasus ini, seorang telah bertindak sebagai dokter gadungan dengan bertindak dan membuka praktek seolah-olah sebagai seorang dokter beneran. Karena tindakan praktek dokter gadungan tersebut, maka sejumlah dokter yang berpraktek di sekitar praktek dokter gadungan tersebut menderita kerugian berupa berkurangnya penerimaannya.

Dalam kasus tersebut unsur melawan hukumnya terlihat dengan jelas karena memang ada peraturan yang melarang orang yang bukan dokter berpraktek sebagai dokter. Dan juga jelas terbukti bahwa karena tindakan melakukan praktek dokter gadungan tersebut, para dokter di sekitar tempat prakteknya telah berkurang pendapatannya.

Akan tetapi, dengan menggunakan teori *schutznorm*, *Hoge Raad* menolak gugatan ganti rugi tersebut dengan alasan bahwa peraturan yang melarang orang yang bukan dokter berpraktek sebagai dokter mempunyai tujuan untuk melindungi masyarakat yang akan menjadi korban dari praktek dokter

illegal tersebut, bukan untuk melindungi pendapatan dari dokter-dokter yang berpraktek di sekitarnya.⁵²

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

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

- b. Teori Tanggung Gugat atau Teori *Aanprakelijkheid* dalam perbuatan melawan hukum

Teori *Aanprakelijkheid* atau dalam bahasa Indonesia disebut dengan teori “tanggung gugat” adalah teori untuk menentukan siapakah yang harus menerima gugatan (siapa yang harus digugat) karena adanya suatu perbuatan melawan hukum. Pada umumnya,

⁵² Munir Fuady, *Ibid*, hlm 14-15.

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

Dalam beberapa situasi, seseorang boleh bertanggung jawab untuk kesalahan perdata yang dilakukan orang lain, walaupun perbuatan melawan hukum itu bukanlah kesalahannya. Hal semacam ini dikenal sebagai pertanggungjawaban yang dilakukan orang lain atau *vicarious liability*. Ada kalanya si A yang melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi si B yang harus digugat dan mempertanggungjawabkan atas perbuatan tersebut. Terhadap tanggung gugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain ini dalam ilmu hukum dikenal dengan teori tanggung jawab pengganti (*vicarious liability*).⁵³

5. Ganti Rugi Atas Perbuatan Melawan Hukum

Akibat terjadinya Perbuatan Melawan Hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Mengenai kerugian ini dalam beberapa bahasa dikenal istilah sebagai berikut di dalam Bahasa Inggris disebut *damages*, dalam

⁵³ Munir Fuady, *Ibid*, hlm. 133.

Bahasa Belanda disebut *nadeel*, dalam Bahasa Perancis disebut *dommage*.⁵⁴

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.⁵⁵

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.

⁵⁴ Rachmat Setiawan, *Op. Cit*, hlm. 15.

⁵⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm.229.

Konsep ganti rugi dalam hukum, berdasarkan kacamata yuridis dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum, yaitu sebagai berikut :

- a. Konsep ganti rugi karena wanprestasi kontrak
- b. Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

Bentuk Ganti Rugi terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut :⁵⁶

- a. Ganti Rugi Nominal

Jika adanya Perbuatan Melawan Hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.

- b. Ganti Rugi Kompensasi

Ganti Rugi Kompensasi (*Compensatory Damages*) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu Perbuatan Melawan

⁵⁶ Munir Fuady, *Ibid*, hlm. 134-136.

Hukum. Karena itu ganti rugi ini disebut ganti rugi yang aktual. Misalnya, ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan/gaji, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti stress, malu, jatuh nama baik dan lain-lain.

c. Ganti Rugi Penghukuman

Ganti Rugi penghukuman (*Punitive Damages*) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah yang besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti Rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis. Misalnya diterapkan terhadap penganiayaan berat atas seseorang tanpa rasa perikemanusiaan.

Bila ganti rugi karena Perbuatan Melawan Hukum berlakunya lebih keras, sedangkan ganti rugi karena kontrak lebih lembut, itu merupakan salah satu ciri dari hukum zaman modern. Sebab, di dalam dunia yang telah berperadaban tinggi, maka seseorang haruslah waspada untuk tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain. Karena itu, bagi pelaku perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain, haruslah mendapatkan hukuman yang setimpal, dalam bentuk ganti rugi.

Korban dari Perbuatan Melawan Hukum, sama sekali tidak pernah terpikir akan risiko dari perbuatan melawan hukum, yang kadang-kadang datang dengan sangat mendadak dan tanpa diperhitungkan sama sekali, karena pihak korban dari perbuatan melawan hukum sama sekali tidak siap menerima risiko dan sama sekali tidak pernah berpikir tentang risiko tersebut, maka seyogyanya dia lebih dilindungi, sehingga ganti rugi yang berlaku kepadanya lebih luas dan lebih tegas berlakunya. Sistem Pengaturan Ganti Rugi diatur juga oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

B. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

1. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Arti atau pengertian 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.

Menurut Sjachran Basah, izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin dapat

diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/ pembebasan dari suatu larangan.⁵⁷

Menurut Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pengertian Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan manusia konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagaian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah atau air, dalam bentuk gedung yang berfungsi baik sebagai tempat manusia melakukan kegiatan untuk harian atau tempat tinggal kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya dan kegiatan khusus.

Secara umum pengertian bangunan adalah sesuatu yang memakan tempat. Adapun pengertian mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan. Jadi, izin mendirikan bangunan adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan hukum untuk mendirikan bangunan yang dimaksudkan agar pembangunan yang dilaksanakan sesuai dengan tata ruang yang berlaku dan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.⁵⁸

Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyebutkan :

⁵⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 167.

⁵⁸ Adrian Sutedi, *Ibid*, hlm. 195.

Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 1 butir (6) Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung menyatakan Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

2. Syarat-Syarat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Rumah Tinggal

Dalam rangka Pembangunan hubungan demokrasi dengan tata kelola lingkungan yang baik dimaknai sebagai peningkatan partisipasi masyarakat dan penguatan akses terhadap keadilan dalam pengelolaan lingkungan hidup.⁵⁹

Proses perizinan mendirikan bangun, selain memperhatikan persyaratan administratif dan persyaratan teknis, IMB harus juga memperhatikan Pengelolaan dan Perlindungan Lingkungan Hidup. Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menyatakan : “

⁵⁹ Mas Achmad Santosa, *Gerakan Pembaharuan Hukum Lingkungan Indonesia dan Perwujudan Tata Kelola Lingkungan Yang Baik Dalam Negara Demokrasi*, *Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia*, vol.01/issue01/Januari 2014, Indonesian Centre of Environmental Law (ICEL), Jakarta, hlm. 26.

Setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan wajib memiliki amdal”.

Pasal 2 ayat (2) dan lampiran I Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012 tentang jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki Analisis Dampak Lingkungan Hidup menyatakan : “Pembangunan bangunan gedung yang luasnya lebih besar dari 10.000 m² wajib memiliki Amdal.

Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan menyatakan :

Pengajuan IMB harus dilengkapi dengan persyaratan dokumen administrasi berupa dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan, atau upaya pemantauan lingkungan (UPL)/ upaya pengelolaan lingkungan (UKL) bagi yang terkena kewajiban.

Pasal 15 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 menyatakan :

Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung harus melengkapidengan hasil analisis mengenai dampaklingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Pasal 7 ayat (1) huruf c jo 10 huruf b Peraturan Bupati garut Nomor 497 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, yang berbunyi :

Setiap permohonan IMB harus mengisi formulir permohonan IMB dan memenuhi persyaratan dokumen administrasi yang terdiri dari dokumen atau surat-surat terkait berupa dokumen analisis dampak lingkungan (Amdal)/UPL/UKL.

Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan menyebutkan :

Pemrakarsa dalam menyusun dokumen Amdal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, mengikutsertakan masyarakat yang terkena dampak; pemerhati lingkungan hidup; dan/atau yang terpengaruh atas segala bentuk keputusan dalam proses Amdal.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung dihubungkan dengan ketentuan Pasal 10 huruf r Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa : “Pasar adalah bangunan gedung untuk kepentingan umum”.

Sunarto juga menegaskan bahwasanya IMB merupakan izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada badan atau orang untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksudkan agar desain pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan Nilai Dasar Bangunan (NDB), Nilai Luas Bangunan (NLB) serta Ketinggian Bangunan (KB) yang ditetapkan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut, orang lain dan lingkungan.⁶⁰

Setiap orang yang memiliki bangunan gedung wajib memiliki IMB gedung. IMB adalah awal surat bukti dari pemerintah daerah

⁶⁰ Sunarto, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Amus dan Citra Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm. 125

bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh pemerintah daerah. IMB merupakan satu-satunya sarana perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan gedung. Proses pemberian IMB harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau.

Salah satu dasar pertimbangan penetapan peraturan izin mendirikan bangunan adalah agar setiap bangunan memenuhi teknik konstruksi, estetika serta persyaratan lainnya sehingga tercipta suatu rangkaian bangunan yang layak dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, keindahan dan interaksi sosial. Tujuan dari penerbitan IMB adalah untuk mengarahkan pembangunan yang dilaksanakan oleh masyarakat, swasta maupun bangunan pemerintah dengan pengendalian melalui prosedur perizinan, kelayakan lokasi mendirikan, peruntukan dan penggunaan bangunan yang sehat, kuat, indah, aman dan nyaman.⁶¹

Permohonan IMB merupakan proses awal mendapatkan IMB.

Permohonan IMB gedung harus memenuhi persyaratan administratif

⁶¹ Goenawan, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah & Properti*, Best Publisher Cet. I, Yogyakarta, 2009, hlm. 81.

sesuai dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, yang meliputi:

- a. Status hak atas tanah dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. Status kepemilikan bangunan gedung;
- c. Izin mendirikan bangunan gedung;
- d. Kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung.

Loekman Soetrisno, menjelaskan IMB sebagai “suatu penegakan disiplin tertib membangun, selain memfungsikan kembali dari segala peraturan yang ada, yang menyangkut IMB juga penerapan sanksi hukum administratif”. Dari pendapat tersebut dapat diketahui bahwa IMB merupakan suatu upaya pemerintah dalam mendisiplinkan warganya dalam hal ini mendirikan bangunan, tentu saja di dalamnya terkandung sanksi hukum administratif bagi pihak-pihak yang melanggarnya. Utrecht mengemukakan dimensi-dimensi yang terkandung dalam IMB adalah:

- a. IMB adalah suatu ketetapan;
- b. IMB diterbitkan oleh administrasi negara yang berwenang;
- c. IMB harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. IMB harus sesuai dengan tata kota dan tata ruang;
- e. IMB harus memperhatikan faktor-faktor lain berupa keselamatan lingkungan;
- f. Bahan-bahan yang digunakan untuk mendirikan bangunan harus sesuai dengan bahan-bahan yang diperkenankan dalam IMB.

C. Perumahan Dan Kawasan Permukiman

1. Pengertian Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, pengertian tentang perumahan dan kawasan permukiman diartikan sebagai berikut:

Perumahan dan kawasan permukiman satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas hidup, perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Dalam Pasal 1 angka (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman memberikan definisi tentang perumahan sebagai berikut:

Perumahan adalah sebuah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Pengertian perumahan sering dikaitkan dengan pengertian *real estate*. *Real estate* diartikan kegiatan pembangunan yang berkaitan dengan perumahan.⁶² Ditinjau dari sudut estimologis, kata *real estate* tidak berasal dari Bahasa Indonesia, melainkan dari Bahasa Inggris. Namun kata *real estate* sudah diserap dalam Bahasa Indonesia menjadi real estat. Dalam kamus Bahasa Inggris Indonesia disebutkan bahwa *real estate/real property* diartikan barang/milik tetap, barang tidak

⁶² Urip Santoso, *Op. Cit*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 25.

bergerak.⁶³ Dari pengertian *real estate/real property* ini menunjukkan bahwa *real estate* berkaitan dengan barang tidak bergerak yaitu tanah.

Dalam *Black's Law Dictionary* disebutkan pengertian *real estate* adalah sebagai berikut :

Land and anything permanently affixed to the land, such as a building, fences and those things attached to the building, such as light fixtures, plumbing and heating fixtures, or other such items which would be personal property if not attached.

Pengertian dalam Bahasa Indonesia, *real estate* diartikan sebagai tanah dan segala sesuatu yang ada di atas tanah secara permanen seperti bangunan, pagar, dan sesuatu yang ada pada bangunan itu seperti alat penerangan, air minum, alat pemanas atau benda-benda bergerak yang mungkin merupakan harta milik pribadi.⁶⁴

Di Indonesia, istilah *real estate* mengalami pergeseran dan penyempitan makna. *Real estate* diartikan oleh masyarakat sebagai perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan. Pengertian tersebut sebenarnya kurang tepat, namun pada kenyataannya kegiatan *real estate* yaitu bergerak dalam bidang pembangunan perumahan.

Pengertian tentang kawasan permukiman terdapat pada Pasal 1 angka (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yaitu:

Kawasan permukiman bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau

⁶³ John M. Echols dan Hasan Sadhily, *Kamus Inggris Indonesia*, Cetakan III, Gramedia, Jakarta, 1984, hlm. 468.

⁶⁴ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, Sixth Edition, West Publishing Co. St Park Minn, 1991, hlm. 873.

lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

2. Unsur-Unsur Perumahan dan Kawasan Permukiman

Unsur-unsur perumahan dan kawasan pemukiman menurut C. Djemabut Blaang meliputi :

- a. Lingkungan alami: lahan permukiman dan tanah.
- b. Kegiatan sosial: manusia (individu), rumahtangga, komunitas (siskamling, dll).
- c. Bangunan-bangunan rumah tinggal.
- d. Sarana dasar fisik dan pelayanan sosial-ekonomi:
 - 1) Warung & toko kebutuhan sehari-hari.
 - 2) Taman bermain, masjid, dll.
- e. Sistem jaringan prasarana dasar fisik;
 - 1) Jaringan jalan;
 - 2) Saluran Drainase;
 - 3) Sanitasi;
 - 4) Air bersih;
 - 5) Listrik, komunikasi.⁶⁵

3. Asas, Tujuan dan Ruang Lingkup Perumahan dan Permukiman

Dalam bab II Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, membahas mengenai

⁶⁵ C. Djemabut, Blaang, *Perumahan dan Pemukiman*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1986, hlm. 9.

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.