

BAB II

TINJAUAN TEORITIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB PEMILIK BANGUNAN YANG TIDAK MEMILIKI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN MENGAKIBATKAN TERJEPIT LETAK TANAH DAN BANGUNAN ORANG LAIN

A. Bangunan Gedung Pada Umumnya

1. Pengertian Bangunan Gedung

Bangunan gedung merupakan buah karya manusia yang dibuat untuk menunjang kebutuhan hidup manusia, baik sebagai tempat bekerja, usaha, pendidikan, sarana olah raga dan rekreasi, serta sarana lain sesuai dengan kebutuhan masyarakat.²⁰ Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pengertian bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan temoat kedudukannya, sebagai atau seluruhnya berada di atas dan/atau didalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Bangunan gedung lahir dengan pertimbangan bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan-tujuan pembangunan nasional yang bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata

²⁰Marihot Pahala Siahaan, *Op.cit*, hlm. 1.

material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhi persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedung. Agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan, yang dituangkan dalam bentuk Undang-Undang tentang Bangunan Gedung.²¹

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Maka, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintahan, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung

²¹*Ibid*, hlm. 2.

dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.²²

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 diatur beberapa pengertian yang banyak digunakan dalam bangunan gedung. Pengertian tersebut adalah bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagai atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.

2. Asas dan Tujuan Bangunan Gedung

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya. Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan. Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya,

²²*Ibid*, hlm. 4.

di samping persyaratan yang bersifat administratif. Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan disekitar bangunan gedung. Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.²³

Bangunan gedung yang didirikan diatas tanah memiliki asas fungsi sosial yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan : “semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial”. Terkuat dan terpenuh dalam kandungan dalam pengertian hak milik merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat ini dimaksudkan untuk membedakan hak atas tanah yang lainnya. Tetapi dalam kemutlakan hak milik tersebut melekat sebuah ikatan hukum yang bersifat umum dengan segala kepentingannya yang seimbang, yaitu fungsi sosial tanah.²⁴

Arti hak milik mempunyai fungsi sosial ini ialah hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, melainkan juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat umum. Hal tersebut didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Dalam hubungan yang demikian itulah,

²³*Ibid*, hlm. 30.

²⁴Mulyadi, Kartini dan Gunawan widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm. 97.

dalam Laporan Kerja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung dengan Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri Tahun 1976 dalam “D” tentang fungsi sosial, dinyatakan tentang penguasaan oleh negara atas tanah, antara lain sebagai berikut :

- a. Fungsi sosial hak milik bertujuan untuk mencapai kesejahteraan diri sendiri dan kesejahteraan bersama. Harus terpelihara kelestariannya, setiap perbuatan merusak barang atau benda yang berfungsi sosial adalah perbuatan tercela yang harus diberi sanksi (Pasal 15 jo. Pasal 52 UUPA).
- b. Perwujudan fungsi sosial, bahwa untuk sementara dalam kaitannya dengan kepentingan umum, hendaknya dijaga agar kepentingan diri mereka yang ekonominya lemah mendapat perlindungan secara wajar. Realitas penafsiran hak milk berfungsi sosial sangat luas, yakni dengan menggunakan “standar kebutuhan umum” (*public necessity*), “kebaikan untuk umum” (*public good*) atau “berfaedah untuk umum” (*public utility*).

Atas dasar itulah tampaklah bahwa adanya berbagai kepentingan yang saling berbenturan antara satu dengan yang lainnya berkenaan dengan fungsi sosial hak milik atas tanah, yang seharusnya ketentuan yang berkaitan dengan fungsi sosial harus dicermati dan diteliti secara utuh dan menyeluruh karena terkait dengan berbagai dampak sosial kemasyarakatan. Yang terpenting dari kandungan hak milik berfungsi sosial adalah keseimbangan, keadilan, kemanfaatan dan bercorak kebenaran. Sehingga akan

menunjukkan fungsi pribadi dalam bingkai kemasyarakatan yang memberikan berbagai hubungan keselarasan yang harmonis dan saling memenuhi guna meminimalisir kompleksitasnya berbagai permasalahan yang mungkin dan akan timbul dalam kehidupan sosial kemasyarakatan, bangsa dan negara.²⁵

Tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi yang empunya hak itu saja, tetapi juga bagi Bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan bukan hanya kepentingan berhak sendiri saja yang dipakai sebagai pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat.²⁶

3. Tujuan Pengaturan Bangunan Gedung

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

- a. Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- b. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- c. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Tujuan bangunan gedung diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung demi terciptanya ketertiban dalam

²⁵Bazar, harahap dkk., *Tanah Ulayat Dalam Sistem Pertanahan Nasional*, Yayasan Peduli Pengerbangan Daerah, Jakarta, 2005, hlm. 35.

²⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 298.

pelaksanaan Bangunan Gedung. Mochtar Koesoemaatmadja mengonstatir bahwa tujuan pokok penerapan hukum apabila hendak direduksi pada satu hal saja adalah ketertiban. Ketertiban adalah tujuan pokok dan pertama dari segala hukum, keutuhan akan ketertiban ini, merupakan syarat pokok bagi adanya masyarakat yang teratur, disamping itu tujuan lainnya adalah tercapainya keadilan yang berbeda beda isi dan ukurannya, menurut masyarakat pada zamannya.²⁷

Untuk dapat mewujudkan tujuan negara tersebut, khususnya untuk meningkatkan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa berarti negara harus dapat melaksanakan pembangunan sebagai penunjang dalam tercapainya tujuan tadi dengan suatu perencanaan yang cermat dan terarah. Apabila kita cermati dengan seksama, kekayaan alam yang ada dan dimiliki oleh negara, yang kesemuanya itu memiliki suatu nilai ekonomis, maka dalam pemanfaatannya pun harus diatur dan dikembangkan dalam pola tata ruang yang terkoordinasi, sehingga tidak akan adanya perusakan terhadap lingkungan hidup.²⁸

4. Ruang lingkup Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, dan pembinaan. Dalam tiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung termasuk dengan pertimbangan aspek

²⁷Mochtar Koesoemaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan*, Bina Cipta, Bandung, 1986, hlm. 56.

²⁸Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, *Hukum Tata Ruang*, Nuansa, Bandung, 2008, hlm. 28.

sosial dan ekologis bangunan gedung. Pengertian tentang lingkup pembinaan termasuk kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.²⁹

Upaya pelaksanaan perencanaan penata ruang yang bijaksana adalah kunci dalam pelaksanaan tata ruang agar tidak merusak lingkungan hidup dan lingkungan sekitar bangunan gedung, dalam konteks penguasaan negara atas dasar sumber daya alam, menurut hemat penulis melukis melekat di dalam kewajiban negara untuk melindungi, melestarikan dan memulihkan lingkungan hidup secara utuh. Artinya, aktivitas pembangunan yang dihasilkan dari perencanaan tata ruang pada umumnya bernuansa pemanfaatan sumber daya alam dan ketertiban dalam pembangunan bangunan gedung. Mochtar Koesoemaatmadja mengemukakan bahwa hukum harus lah menjadi sarana pembangunan. Di sini berarti hukum haruslah mendorong proses modernisasi.³⁰

5. Fungsi Bangunan Gedung

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan gedung, yang disebut juga fungsi bangunan gedung. Fungsi bangunan gedung adalah ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan

²⁹Marihot Pahala Siahaan, *Op.cit*, hlm. 31.

³⁰Mochtar Koesoemaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2002, hlm. 104.

gedungnya. Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial, dan budaya, serta fungsi khusus.³¹

Bangunan gedung dengan fungsi hunian adalah bangunan yang fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia, yang meliputi :

- a. Bangunan hunian tunggal, misalnya rumah tinggal tunggal.
- b. Bangunan hunian jamak, misalnya rumah tinggal deret dan rumah susun.
- c. Bangunan hunian sementara, dalam hal ini rumah tinggal sementara, yaitu bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap, seperti asrama, rumah tamu, motel, hostel dan sejenisnya.
- d. Bangunan hunian campuran, misalnya rumah toko dan rumah kantor.

Bangunan dengan fungsi keagamaan adalah bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid, gereja, pura, wihara dan klenteng. Lingkup bangunan gedung fungsi keagamaan untuk bangunan masjid termasuk, mushola, dan untuk bangunan gereja termasuk kapel.

Bangunan gedung dengan fungsi usaha adalah bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, serta bangunan gedung tempat penyimpanan. Bangunan gedung dengan fungsi sosial dan budaya adalah bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan

³¹Marihot Pahala Siahaan, *Op.cit*, hlm. 35.

kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.

Bangunan gedung dengan fungsi khusus adalah bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan atau mempunyai risiko bahaya tinggi, dan penetapannya dilakukan oleh menteri yang membidangi bangunan gedung berdasarkan usulan menteri terkait.

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pekerjaan umum dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional, seperti : istana kepresidenan, gedung kedutaan besar RI dan sejenisnya, dan atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan atau mempunyai risiko bahaya tinggi. Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum menetapkan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

Satu Bangunan Gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi bangunan. Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi lain seperti kombinasi fungsi hunian dan fungsi usaha contohnya ruko dan lain lain.

6. Persyaratan Bangunan Gedung di Indonesia

a. Persyaratan Bangunan Gedung

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan gedung. Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.³²

b. Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

1) Persyaratan administratif bangunan gedung

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan 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 (sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku).

Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah seperti hak milik, HGB, HGU, hak pengelolaan dan hak pakai.

³²*Ibid*, hlm. 55.

Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akta jual beli dan akta/bukti kepemilikan lainnya. Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah atau pemilik bangunan gedung.³³

2) Pemilikan Bangunan Gedung

Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung. Maksud orang atau badan hukum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung meliputi orang-perorangan atau badan hukum. Badan hukum privat antara lain adalah perseroan terbatas, yayasan, serta badan usaha yang lain seperti CV, firma, dan bentuk usaha lainnya, sedangkan badan hukum publik antara lain terdiri dari instansi/lembaga pemerintahan, perusahaan milik negara, perusahaan milik daerah, perum, perjan dan persero dapat pula sebagai pemilik bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.

3) Pendataan Bangunan Gedung

Pemerintah daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan. Pemerintah daerah yang dimaksud disini adalah instansi teknis pada pemerintahan kabupaten/kota yang berwenang menangani pembinaan bangunan gedung. Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung

³³*Ibid*, hlm. 58.

dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan secara periodik. Pendataan bangunan gedung dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung dan sistem informasi bangunan gedung pada pemerintahan daerah. Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat bukti kepemilikan bangunan gedung dari pemerintah daerah.

Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh pemerintah daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung. Data yang diperlukan meliputi data umum, data teknis, data status/riwayat, dan gambar legger bangunan gedung, dalam bentuk formulir isian yang disediakan oleh pemerintah daerah. Berdasarkan pendataan bangunan gedung, pemerintah daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung. Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi dilakukan guna mengetahui kekayaan aset negara, keperluan perencanaan dan pengembangan, serta pemeliharaan dan pendapatan pemerintah pusat/pemerintah daerah. Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi tersebut meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan atau bangunannya. Pendataan bangunan gedung dalam

hal ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan bangunan gedung diatur dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang pekerja umum.

c. Status Hak Atas Tanah

Setiap Bangunan Gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain. Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akta jual beli, girik, pethuk dan atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang undangan dibidang pertanahan. Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Dalam hal tanah milik pihak lain, bangunan gedung hannya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung. Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian. Perjanjian tertulis dimaksud memuat paling sedikit hak

dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.³⁴

d. Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung. Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung. Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, pemerintah daerah mendaftarkan sekaligus mendaftarkan bangunan gedung dalam *data base* bangunan gedung. Kegiatan pembangunan gedung dimaksudkan untuk tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, serta sistem informasi bangunan gedung pada pemerintah daerah.

Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

³⁴*Ibid*, hlm. 62.

Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan peraturan presiden.

B. Perizinan dan Izin Mendirikan Bangunan Pada Umumnya

1. Pengertian Perizinan

Izin (*vergunning*) adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Undang-Undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu meyimang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan Perundang-undangan. Izin dapat juga diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan. Adapun pengertian perizinan adalah suatu bentuk pelaksanaan fungsi peraturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, penentuan kuota dan izin untuk melakukan sesuatu usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan atau tindakan.

Dengan memberi izin, penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang demi memperhatikan kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan. Hal pokok pada izin, bahwa sesuatu tindakan dilarang kecuali diperkenankan dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dilakukan dengan cara-cara tertentu. Penolakan izin terjadi

apabila kriteria-kriteria yang telah ditetapkan oleh penguasa tidak dipenuhi. Misalnya, tentang hal ini adalah dilarang mendirikan bangunan, kecuali ada izin tertulis dan pejabat yang berwenang dengan ketentuan mematuhi persyaratan-persyaratan.³⁵

Ateng Syafrudin mengatakan bahwa izin bertujuan dan berarti menghilangkan halangan, yang dilarang menjadi boleh. Menurut Sjachran Basah, izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan kedalam hal yang kongkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan Perundang-undangan. Dalam perkembangannya, secara yuridis pengertian izin dan perizinan tertuang dalam Pasal 1 angka 8 dan 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang pedoman penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu. Dalam Pasal 1 angka 8 ditegaskan bahwa izin adalah dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lainnya yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseorang atau badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu.

Kemudian Pasal 1 angka 9 menegaskan bahwa perizinan adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha/kegiatan tertentu, baik dalam bentuk izin maupun tanda daftar usaha. Definisi izin dan perizinan juga didefinisikan sama dalam Pasal 1 angka 8 dan angka 9

³⁵Andrian Sutedi, *Op.cit*, hlm. 167-168.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2008 tentang pedoman organisasi dan tata kerja unit pelayanan perizinan terpadu di daerah.

Dengan demikian, perizinan merupakan upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang menimbulkan gangguan pada kepentingan umum. Mekanisme perizinan, yaitu melalui penerapan prosedur ketat dan ketentuan yang harus dipenuhi untuk satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki pemerintah, merupakan mekanisme pengendalian administratif terhadap kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat.³⁶

2. Sifat Izin

Pada dasarnya izin merupakan keputusan pejabat/badan tata usaha negara yang berwenang, yang isinya atau substansinya mempunyai sifat sebagai berikut :

- a. Izin bersifat bebas, adalah izin sebagai keputusan tata usaha negara yang penerbitannya tidak terikat pada aturan dan hukum tertulis serta organ yang berwenang dalam izin memiliki kadar kebebasan yang besar dalam memutuskan pemberian izin.
- b. Izin bersifat terikat, adalah izin sebagai keputusan tata usaha negara yang penerbitannya terikat pada aturan dan hukum tertulis dan tidak tertulis serta organ yang berwenang dalam izin kadar kebebasannya dan wewenang tergantung pada kadar mana peraturan Perundang-undangan

³⁶Ridwan, H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Rajagrafindo, Jakarta, 2006, hlm. 213-215.

mengaturinya. Misalnya, izin yang bersifat terikat adalah Izin Mendirikan Bangunan, izin *Hidden Organitatie*, izin usaha industri dan lain-lain.

- c. Izin bersifat menguntungkan, merupakan izin yang isinya mempunyai sifat menguntungkan pada yang bersangkutan. Izin yang bersifat menguntungkan isi nyata keputusan merupakan titik pusat yang memberi anugerah kepada yang bersangkutan. Dalam arti yang bersangkutan diberi hak-hak atau pemenuhan tuntutan yang tidak ada tanpa keputusan tersebut.
- d. Izin yang bersifat memberatkan, merupakan izin yang isinya mengandung unsur-unsur memberatkan dalam bentuk ketentuan-ketentuan yang berkaitan kepadanya. Di samping itu, izin yang bersifat memberatkan merupakan pula izin yang memberi beban kepada orang lain atau masyarakat sekitar.
- e. Izin yang segera berakhir, merupakan izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang akan segera berakhir atau izin yang masa berlakunya relatif pendek, misalnya izin mendirikan bangunan (IMB), yang hanya berlaku untuk mendirikan bangunan dan berakhir saat bangunan selesai didirikan.³⁷

Pembedaan antara izin yang bersifat pribadi dengan izin yang bersifat kebendaan adalah penting dalam hal kemungkinan mengalihkannya pada pihak lain. Izin yang bersifat pribadi tidak dapat dialihkan pada pihak lain, misalnya SIM tidak dapat dialihkan pada pihak lain, misalnya terdapat

³⁷Andrian Sutedi, *Op.cit*, hlm. 175.

penjualan perusahaan pada pihak lain dengan syarat nama perusahaan tidak berubah. Izin seperti itu harus ditaati oleh mereka yang secara nyata mengeksploitasi lembaga tersebut.

3. Fungsi Pemberian Izin

Ketentuan tentang perizinan mempunyai fungsi yaitu sebagai fungsi penertib dan sebagai fungsi pengatur. Sebagai fungsi penertib, dimaksudkan agar izin atau setiap izin atau tempat-tempat usaha, bangunan dan bentuk kegiatan masyarakat lainnya tidak bertentangan satu sama lain, sehingga ketertiban dalam setiap segi kehidupan masyarakat dapat terwujud. Sebagai fungsi mengatur dimaksudkan agar perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga terdapat penyalahgunaan izin yang telah diberika, dengan kata lain, fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah.³⁸

Dalam hal Izin Mendirikan Bangunan, fungsi dari Izin Mendirikan Bangunan ini dapat dilihat dalam beberapa hal yaitu :

a. Segi Teknis Perkotaan

Pemberian izin mendirikan bangunan sangat artinya bagi pemerintah daerah guna mengatur, menetapkan, dan merencanakan pembangunan perumahan di wilayahnya sesuai dengan potensial dan prioritas kota yang dituangkan dalam *master plan* kota. Dengan adanya pengaturan pembangunan perumahan melalui izin ini, pemerintah daerah dapat merencanakan pelaksanaan pembangunan diberbagai sarana serta

³⁸Soeharjo, *Hukum Administrasi Negara Pokok-Pokok Pengertian Serta Perkembangannya di Indonesia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1991, hlm. 25.

unsur kota dengan berbagai instansi yang berkepentingan. Hal ini penting artinya agar wajah perkotaan dapat ditata dengan rapi serta menjamin keterpaduan pelaksanaan pekerjaan pembangunan perkotaan. Penyesuaian pemberian izin mendirikan bangunan dengan *master plan* kota akan memungkinkan adanya koordinasi antara berbagai departemen teknis dalam melaksanakan pembangunan kota.

b. Segi Kepastian Hukum

Izin mendirikan bangunan penting artinya sebagai pengawasan dan pengendalian bagi pemerintah dalam hal pembangunan perumahan. Mendirikan bangunan dapat menjadi acuan atau titik tolak dalam pengaturan perumahan selanjutnya. Bagi masyarakat pentingnya izin mendirikan bangunan ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak bangunan yang dilakukan, sehingga tidak adanya gangguan atau hal-hal yang merugikan pihak lain dan akan memungkinkan untuk mendapatkan keamanan dan ketentraman dalam pelaksanaan usaha atau pekerjaan.

Selain itu, izin mendirikan bangunan tersebut bagi si pemiliknya dapat berfungsi antara lain sebagai berikut :

- 1) Bukti milik bangunan sah
- 2) Kekuatan hukum terhadap tuntutan ganti rugi dalam hal berikut :
 - a) Terjadinya hak milik untuk keperluan pembangunan yang bersifat untuk kepentingan hukum.

- b) Bentuk-bentuk kerugian yang diderita pemilik bangunan lainnya yang berasal dari kebijaksanaan dan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah.
- c) Segi pendapatan daerah, dalam hal ini pendapatan daerah, maka izin mendirikan bangunan merupakan salah satu sektor pemasukan yang tidak dapat diabaikan begitu saja. Melalui pemberian izin ini dapat dipungut retribusi izin mendirikan bangunan.

Dalam proses pembangunan, perizinan akan menjadi legitimasi keterbalikan pihak pemilik izin dalam aktivitas pembangunan, dalam porsi yang menjadi lingkup dalam izinnya. Dalam proses pengawasan, sangat jelas bahwa dengan dikeluarkannya perzinan, maka telah terjadi kontrak antara pemerintah sebagai pihak yang mengeluarkan izin dan pelaku usaha yang memperoleh izin untuk melakukan tindakan atau prestasi tertentu sesuai dengan lingkup yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Walaupun kontrak tersebut dalam implementasinya bersifat asimetris dalam artian posisi posisi pemerintah terkadang ditempatkan sangat superior, namun perizinan tetap bisa menjadi instrumen yang efektif dalam pengawasan. Begitu pun dalam proses evaluasi, izin dapat menjadi objek penerapan sanksi. Sangat lumrah disuatu negara/daerah atau dalam suatu aturan perundang-undangan yang menjadikan pencabutan izin sebagai salah satu bentuk pemberian sanksi.³⁹

³⁹Andrian Sutedi, *Op.cit*, hlm. 197.

Secara teoritis, perizinan memiliki beberapa fungsi sebagaimana dijelaskan sebagai berikut :

a. Instrumen rekayasa pembangunan

Pemerintah dapat membuat regulasi dan keputusan yang memberikan inspektif bagi pertumbuhan sosial ekonomi. Demikian juga sebaliknya, regulasi dan keputusan tersebut dapat pula menjadi penghambat bagi pembangunan.

b. Keuangan

Perizinan memiliki fungsi keuangan, yaitu menjadi sumber pendapatan bagi negara. Pemberian lisensi dan izin kepada masyarakat dilakukan dengan kontraprestasi berupa retribusi perizinan. Karena negara mendapat kedaulatan dari rakyat, maka retribusi perizinan hanya bisa dilakukan melalui peraturan perundang-undangan. dalam hal ini dianut prinsip *no taxation without the law*.

c. Pengaturan

Perizinan memiliki fungsi pengaturan, yaitu menjadi instrumen pengaturan indakan dan perilaku masyarakat. Sebagaimana juga dalam prinsip pemungutan pajak, maka perizinan dapat mengatur pilihan-pilihan tindakan dan perilaku masyarakat. Jika perizinan terkait dengan pengaturan untuk pengelolaan sumber daya alam, lingkungan, tata ruang, dan aspek strategis lainnya, maka prosedur dan syarat yang harus ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan

harus pula terkait dengan pertimbangan-pertimbangan strategis tersebut. Dengan demikian, harus ada keterkaitan antara tujuan pemberian pelayanan perizinan dengan syarat-syarat yang ditetapkan. Disamping itu juga penetapan tarif terhadap perizinan harus memperhatikan tujuan dan fungsi pengaturan yang akan dicapai oleh perizinan tersebut.

4. Tujuan Pemberian Izin

Secara umum, tujuan dan fungsi dari perizinan adalah untuk pengendalian dari pada aktivitas pemerintahan dalam hal-hal tertentu di mana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan dengan baik oleh yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang. Selain itu, tujuan dari perizinan itu dapat dilihat dari dua sisi yaitu :

a. Dari sisi pemerintah

1) Untuk melaksanakan peraturan

Apakah ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan dalam praktiknya atau tidak dan sekaligus untuk mengatur ketertiban.

2) Sebagai sumber pendapatan daerah

Dengan adanya permintaan permohonan izin, maka searah langsung pendapatan pemerintah akan bertambah karena setiap izin yang dikeluarkan oleh pemohon harus membayar retribusi terlebih dahulu.

Semakin banyak pula pendapatan di bidang retribusi tujuan akhirnya, yaitu untuk membiayai pembangunan.

b. Dari sisi masyarakat

Dari sisi masyarakat tujuan pemberian izin itu adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk adanya kepastian hukum.
- 2) Untuk adanya kepastian hak.
- 3) Untuk memudahkan mendapat fasilitas. Apabila bangunan yang didirikan telah mempunyai izin akan lebih mudah mendapat fasilitas

Dalam hal izin mendirikan bangunan, tujuan izin mendirikan bangunan adalah untuk melindungi kepentingan baik kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat yang ditujukan atas kepentingan hak atas tanah.⁴⁰

5. Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan

Pengaturan dalam pemberian izin pendirian dan penggunaan bangunan dilakukan untuk menjamin agar pertumbuhan fisik kota Bandung dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, tidak menimbulkan kerusakan penataan fisik kota Bandung. Untuk setiap kegiatan pembangunan bangunan di wilayah kota Bandung, masyarakat terlebih dahulu harus mengurus dan memperoleh izin mendirikan bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan tersebut dapat berjalan dengan lancar dan tidak terjadi hal-hal yang tidak

⁴⁰*Ibid*, hlm. 201.

diinginkan di kemudian hari. Sedangkan pada saat pembangunan bangunan, harus terlebih dahulu memperoleh izin penggunaan bangunan. Di dalam pelayanan penerbitan izin mendirikan bangunan, sesungguhnya dapat dilakukan dengan pola pelayanan satu atap, yaitu pola pelayanan pemberian izin yang dilakukan secara terpadu pada satu tempat/lokasi oleh pemerintah daerah kota Bandung.

C. Tanggung Jawab Hukum

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban.⁴¹ Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain. Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang

⁴¹Satjipto Rahardjo, *Op.cit*, hlm 55.

telah diwajibkan kepadanya.⁴² Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggung jawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk mendapat pertanggung jawabannya.⁴³

Perjanjian yang menjadi dasar untuk memberikan tanggung jawab, Soebekti mengemukakan pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴⁴ Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dilingkungan lapangan harta kekayaan.⁴⁵ Menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggung jawaban.⁴⁶

Menurut hukum perdata dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggung jawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict*

⁴² Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, *Op.cit*, hlm. 11.

⁴³ Soekidjo Notoatmojo, *Op.cit*, hlm. 14.

⁴⁴ R. Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Intermesa, Jakarta, 2002, hlm. 1.

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 76

⁴⁶ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Op.cit*, hlm. 48.

liability).⁴⁷ Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya. Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum.⁴⁸ Akibat dari adanya perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Orang-orang tersebut memiliki tanggung jawab yang harus dipenuhi karena perbuatan melawan hukum itu sendiri. Tanggung jawab sendiri memiliki beberapa teori.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :⁴⁹

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*Negligence Tort Liability*), didasarkan pada konsep kesalahan

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸M.A. Moegni Djojodirjo, *Op.cit*, hlm. 11.

⁴⁹Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 503.

(*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).

3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Tanggung jawab bisa berupa ganti rugi yang harus dilaksanakan bagi seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum. Akibat dari adanya perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Sebenarnya hukum yang mengatur mengenai ganti rugi perdata ini sudah lama dikenal dalam sejarah hukum. Dari segi kacamata yuridis konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum, yaitu sebagai berikut :

1. Konsep ganti rugi karena wanprestasi kontrak
2. Konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan Undang-Undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan kibatnya hukum perdata di Indonesia, termasuk kibat bagi hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti

rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan 2 (dua) pendekatan sebagai berikut :

1. Ganti Rugi Umum
2. Ganti Rugi Khusus⁵⁰

Ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus perbuatan melawan hukum. Ketentuan tentang ganti rugi yang umum ini oleh KUHPerdara diatur dalam bagian keempat dari buku ketiga, mulai dari Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252.

Dalam hal ini untuk ganti rugi tersebut, KUHPerdara secara konsisten untuk ganti rugi digunakan istilah :

- a. Biaya
- b. Rugi, dan
- c. Bunga

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian plus ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik plus ganti rugi. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad mengemukakan:

Biaya adalah setiap uang (termasuk ongkos) yang harus dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini sebagai akibat dari

⁵⁰Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 136.

adanya tindakan wanprestasi. Sedangkan yang dimaksud dengan “rugi” adalah keadaan merosotnya (berkurangnya) nilai kekayaan kreditor sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari pihak debitur. Sedangkan yang dimaksud dengan “bunga” adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditor karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur. Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian plus ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik plus ganti rugi.⁵¹

Selanjutnya dalam literatur dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian.

Yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.

2. Ganti rugi ekspektasi.

Ganti rugi dalam bentuk ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang),

⁵¹Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT Alumni, Bandung, 2006, hlm. 222.

seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.

3. Pergantian biaya.

Yang dimaksud dengan ganti rugi berupa pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.

4. Restitusi.

Ganti rugi berupa restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak seabgai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

5. *Quantum meruit.*

Quantum Meruit merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya.