

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG HUKUM TETANGGA, PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN SENGKETA

A. Hukum Beretangga

1. Pengertian Hukum Bertangga

Manusia pada dasarnya adalah makhluk sosial, memiliki naluri untuk hidup dengan orang lain. Naluri manusia untuk selalu hidup dengan orang lain disebut *gregariousness* sehingga manusia juga disebut *social animal* (=hewan sosial); hewan yang mempunyai naluri untuk senantiasa hidup bersama.¹³⁾ Untuk dapat menghadapi dan menyesuaikan diri dengan kedua lingkungan tersebut diatas, manusia menggunakan pikiran, perasaan dan kehendaknya dalam menghadapi segala hal disekelilingnya. Segala sesuatu yang dilakukan manusia menimbulkan suatu kelompok-kelompok sosial atau *social group* yang merupakan himpunan atau kesatuan manusia yang hidup bersama. Hubungan tersebut antara lain menyangkut kaitan timbal balik yang saling pengaruh-mempengaruhi dan juga suatu kesadaran untuk saling tolong-menolong.

Menurut KBBI, tetangga merupakan orang (rumah) yang rumahnya berdekatan atau sebelah-menyebelah atau orang yang tempat tinggalnya (rumahnya) berdekatan. Secara umum pengertian tetangga adalah orang atau rumah yang rumahnya paling dekat atau berdekatan sehingga apapun yang terjadi

¹³⁾ Soerjono Soekanto, Budi Sulistyowati, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 100.

tetanggalah yang lebih dahulu tahu. Dengan kata lain tetangga adalah seseorang yang paling dekat dengan kita, serta bisa menjadi bagian dari keluarga kita.

Berbagai aspek dari kehidupan manusia, sedikit atau banyak tergantung juga dari tetangganya, seperti keamanan, keselamatan, kesejahteraan, ketentraman, dan lain sebagainya. Tetangga dapat dikatakan sebagai saudara yang paling dekat, karena dalam kehidupan sosial tetangga merupakan orang yang secara fisik paling dekat jaraknya dengan tempat tinggal manusia lainnya. Dalam tatanan hidup bermasyarakat, tetangga merupakan lingkaran kedua setelah rumah tangga, dengan kenyataan tersebut, maka peran tetangga sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga corak sosial suatu lingkungan masyarakat sangat diwarnai oleh adanya kehidupan bertetangga. Tetangga juga merupakan unsur penting dalam bermasyarakat, karena dengan tetangga kita dapat saling bekerja sama dalam membangun masyarakat.

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendirian dalam beragam aktivitas guna memenuhi hajat hidupnya seperti sandang, pangan dan papan, manusia tidak akan dapat hidup dengan baik tanpa bantuan manusia lainnya. Agar kehidupan sosial di dalamnya berjalan dengan tertib dan nyaman, maka dari itu manusia harus menjaga hubungan baik dengan sesama manusia lainnya. Diperlukan hukum untuk mengatur mengenai kehidupan sosial masyarakat terutama dalam hubungan bertetangga, karena secara sosiologis keberadaan hukum tidak terlepas dari konteks masyarakat yang akan diaturnya. Salah satunya seperti hukum tetangga.

Hukum tetangga adalah hukum yang mengatur hak dan kewajiban orang yang hidup bertetangga. Hak dan kewajiban tersebut berkaitan dengan penggunaan hak milik yang letaknya berdekatan atau berdampingan, atau hak milik bersama. Hukum tetangga dapat diartikan sebagai hukum yang membatasi kebebasan seseorang dalam penggunaan dan penguasaan hak miliknya karena hidup berdampingan dengan orang lain. Pembatasan tersebut adalah demi kepentingan tetangga atau kepentingan bersama.

Kehidupan masyarakat multi etnis dan kultural dan menimbulkan aspek positif dan negatif. Aspek positif dapat menjadi faktor peningkatan kesadaran hidup rukun antara sesama tetangga, saling peduli dan saling pengertian mengatasi masalah lingkungan bersama serta membentuk pola hidup tertib dan aman sebagai embrio terbentuknya hukum tetangga (*neighbour law*). Aspek negatif masyarakat multi etnis dan kultur budaya dapat menjadi pemicu konflik bertetangga karena pemanfaatan hak milik dan fasilitas lingkungan serta tidak saling peduli dan tidak saling toleransi. Kondisi masyarakat yang demikian ini dapat menjadi pendorong untuk terbentuknya hukum tetangga.

2. Hak dan Kewajiban Bertetangga

Setiap masyarakat mempunyai mempunyai norma-norma yang mengatur hubungan fisik antara anggotanya. Manusia harus saling mengetahui kewajiban maupun hak dalam bertetangga sehingga terciptanya lingkungan yang diinginkan sejak awal. Seperti yang disebutkan dalam pengertian hukum tetangga di atas bahwa adanya hak dan kewajiban orang yang hidup bertetangga. Hak dan

kewajiban bertetangga sama antara orang yang satu dengan lainnya. Hanya yang membedakannya adalah dalam hal-hal yang bersifat khusus. Dengan demikian, hak bertetangga pada umumnya adalah :

- a. Hak untuk mendapatkan ketenangan
- b. Hak untuk tidak diganggu privasinya
- c. Hak untuk tidak dirusak kediamannya
- d. Hak untuk mengemukakan pendapat dan didengar pendapatnya
- e. Hak untuk dihormati sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia

Sedangkan kewajiban dalam hidup bertetangga pada umumnya sebagai berikut :

- a. Wajib untuk menjaga ketenangan, tidak bising atau ribut sehingga mengganggu tetangga
- b. Wajib untuk menghormati privasi tetangga
- c. Wajib untuk tidak merusak properti milik tetangga
- d. Wajib menghormati pribadi tetangga, tidak merendahkan martabatnya
- e. Wajib mendengarkan dan menghormati pendapat tetangga
- f. Wajib memelihara nama baik tetangga
- g. Wajib untuk saling tolong-menolong

Hak dan kewajiban harus seimbang pemenuhannya, sebab hanya dengan jalan tersebut kerukunan dalam bertetangga bisa diraih. Apabila seseorang hanya menuntut hak tanpa memenuhi kewajibannya dalam hidup bertetangga maka sudah pasti kehidupannya akan dipenuhi konflik dan permusuhan. Adapun dasar hukum yang mengatur mengenai hak dan kewajiban bertetangga di Indonesia yaitu dimuat dalam Pasal 625 sampai dengan Pasal 672 Bab Ke-Empat Buku Kedua KUHPerdara tentang Kebendaan. Seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 625 KUHPerdara bahwa:

Antara pemilik-pemilik pekarangan yang satu sama lain bertetangga, adalah berlaku beberapa hak dan kewajiban, baik yang berpangkal pada letak pekarangan mereka karena alam, maupun yang berdasar atas ketentuan Undang-undang.

Ketentuan dalam KUHPerdota ini mengatur tentang segala hak dan kewajiban dalam kehidupan bertetangga dimulai dari berbagai kepentingan hidup bertetangga, seperti penggunaan hak milik kebendaan seseorang yang hidup bertetangga serta batas-batas bangunan pada pekarangan.

Kebendaan yang dimaksud ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Adapun, yang dimaksud dengan benda dalam arti ilmu hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hukum dan barang-barang yang dapat menjadi milik serta hak setiap orang yang dilindungi oleh hukum.¹⁴ Berkaitan dengan penggunaan hak milik kebendaan seseorang yang hidup bertetangga tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan umum yang berlaku sehingga menimbulkan gangguan terhadap orang serta terjadi penyalah gunaan hak.

Tiap pemilik pekarangan berhak memaksakan kepada masing-masing pemilik pekaragan tetangganya akan membuat tanda-tanda perbatasan antara pekarangan mereka. Pembuatan tanda-tanda perbatasan itu harus dilakukan atas pembiayaan bersama. Pasal 631 KUHPerdota menyebutkan bahwa "tiap-tiap pemilik pekarangan berhak menutup pekarangannya, dengan tak mengurangi pengecualian-kecualian karena Pasal 667". Artinya Pemilik pekarangan atau sebidang tanah, terjepit diantara tanah-tanah pekarangan orang lain, sehingga tidak mempunyai pintu keluar kejalan atau parit umum, berhak menuntut kepada tetangganya supaya diberi jalan melalui pekarangan milik tetangganya itu, dengan menganti rugi yang seimbang.

¹⁴ Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm.176.

3. *Arrest Bertetangga*

Hukum tetangga adalah hukum yang membatasi kebebasan seseorang dalam penggunaan dan penguasaan hak miliknya. Pembatasan tersebut adalah demi kepentingan tetangga atau kepentingan bersama. Hak Milik seseorang atas suatu kebendaan berkaitan erat dengan kehidupan bertetangga dalam hal penggunaan benda dan hak milik bagi pihak-pihak yang bertetangga. Hak milik yang dimaksud adalah Hak *Eigendom*, yang lazim disebut *Eigendom* saja dan dapat diartikan sebagai milik pribadi. Dalam sistem KUHPerdara Hak *Eigendom* adalah hak atas sesuatu benda yang pada hakekatnya selalu bersifat sempurna, walaupun dalam kenyataannya tidak demikian, dengan dimungkinkannya hak-hak lain yang melekat pada benda yang berstatus *eigendom* tersebut, seperti hak *erfpacht*, hak *opstal*, hak *servitut*, hak sewa dan lain-lain.¹⁵⁾

Penggunaan Hak Milik ini dibatasi oleh undang-undang artinya harus tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan umum yang berlaku.

Batasan hak milik diatur dalam Pasal 570 KUHPerdara yang berbunyi:

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain semua itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Maka dapat disimpulkan bahwa *Arrest* bertetangga sesuai dengan pembatasan-pembatasan terhadap hak milik menurut Pasal 570 KUHPerdara adalah :

¹⁵⁾ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Ind-Hill Co, Jakarta, 2005, hlm. 87.

- a. Undang-undang atau peraturan umum lainnya
Yang dimaksud dengan undang-undang disini adalah undang-undang dalam arti formil sedangkan peraturan umum lainnya adalah peraturan yang berada di bawah undang-undang, seperti Peraturan provinsi, kotapraja, dan lain-lain.
- b. Tidak mengganggu orang lain/tidak menimbulkan gangguan atau *hinder*, antara lain : (1) *Arrest* yang terkenal mengenai gangguan ini adalah *Krul arrest* 30 Januari 1914 yaitu J.H.A. Krul pengusaha roti lawan H.Joosten. Krul digugat di muka pengadilan karena pabriknya dengan suara-suara yang keras dan getaran-getaran yang hebat dianggap menimbulkan gangguan H.Joosten. Gugatannya dikabulkan karena menimbulkan kerusakan benda disebut *zaakbeschadiging* misalnya tembok rumah retak. (2) *Arrest* H.R. 31 Desember 1937. William Jan Nobel lawan sebuah perkumpulan mahasiswa. Perhimpunan tersebut digugat karena mahasiswa itu di dalam gedung pertemuannya selalu menimbulkan/membikin gaduh dengan jalan berpesta-pesta sehingga menimbulkan gangguan para tetangganya. Hal ini juga termasuk *hinder* di mana gangguan yang ditimbulkan berupa immaterial.
Gangguan ini dapat digugat melalui Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum. Tidak semua gangguan dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut tapi tergantung situasi dan kebiasaan masyarakat.
- c. Pencabutan/*Onteigenning*
Pencabutan/onteigenning sebenarnya termasuk kepada pembatasan terhadap hak milik oleh undang-undang. *Arrest* yang terkenal mengenai pencabutan ini adalah: *Arrest* Lentera (H.R. 19 Maret 1904) sebuah kotapraja *loosduinen* membuat peraturan yang mewajibkan para pemilik tanah yang membuat peraturan yang mewajibkan para pemilik tanah yang letaknya di tepi jalan umum untuk menyetujui pemasangan tiang-tiang lentera di dalam pekarangannya. Akibatnya ialah bahwa pemilik tanah itu kehilangan semua kenikmatan atas sejangkal tanah di mana tiang-tiang lentera itu didirikan.
Selain pembatasan tersebut di atas masih ada pembatasan lain di luar

Pasal 570 KUHPerdara terhadap berlakunya hak milik yaitu :

- a. Hukum tetangga; Pasal 626, 628 KUHPerdara, yaitu : (1) Adanya kewajiban untuk menerima aliran air dari tanah yang lebih tinggi ke tanah yang lebih rendah, jadi tidak boleh membendunginya/Pasal 626 KUHPerdara. (2) Adanya kewajiban untuk membiarkan pemilik pekarangan yang letaknya di tengah-tengah untuk mengadakan jalan keluar menuju jalan besar dan lain-lain.
- b. Penyalahgunaan Hak/*Abus du droit/Misbruik van recht* yaitu di mana seseorang di dalam menggunakan haknya itu merugikan orang lain, yaitu : (1) *Arrest Colmar* di Perancis yang dikena dengan kasus “cerobong asap”. Seseorang mendirikan cerobong asap palsu di rumahnya dengan

maksud untuk mengganggu pemandangan rumah tetangganya. (2) *Arrest H.R 1936 Mokerheide* di Belanda yaitu kasus pembangunan Menara air dan tiang disampiri kain-kain kumal sehingga menutupi pemandangan rumah tetangganya.

B. Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah terjemahan dari Bahasa Belanda “*Onrechtmatige Daad*” Istilah perbuatan melawan hukum ini bukanlah satu-satunya istilah yang dapat diambil sebagai terjemahan dari *Onrechtmatige Daad*, akan tetapi masih ada istilah lainnya seperti :¹⁶⁾

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hukum.
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum.
- c. Perbuatan yang melanggar hukum.
- d. Tindakan melawan hukum.
- e. Penyelewengan perdata.

Istilah perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365-1380 Buku III KUHPerdata. Dalam Pasal 1365 KUHPerdata atau Pasal 1401 *BW*, menetapkan:

Elke onrechtmatige daad, waardoor aan een ander schade ordt toegebracht, stelt dengene door wiens shuld die schade veroorzaakt ini de verpligting om dezelve te vergoeden.

Soebekti dan Tjitrosudibio menterjemahkannya sebagai berikut:

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata hanya memberikan suatu perumusan dari perbuatan melawan hukum dengan tidak

¹⁶⁾ Simanjuntak, *Ibid*, hlm. 303.

memberikan definisi tentang apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum dan tidak memberikan suatu penjelasan apa, bagaimana dan sampai dimana sesuatu perbuatan dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdara ini hanya mengatur apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi. Pasal ini bukan mengatur mengenai *onrechtmatige daad*, melainkan mengatur mengenai syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum.

Pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas dengan adanya putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindenbaum* dan *Cohen*. *Hoge Raad* telah memberikan pertimbangan yaitu :

Bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan keajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian.¹⁷⁾

Menurut M.A. Moegni Prodjodirjo, perbuatan melawan hukum dapat dirumuskan sebagai berikut:

Perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan baik dengan kesusilaan baik. Maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda.¹⁸⁾

Menurut R Wirjono Projodikoro ,

¹⁷⁾ M.A. Moegni Prodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hlm. 25-26.

¹⁸⁾ *Ibid*, hlm. 26.

Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat.¹⁹⁾

Sedangkan, Menurut Munir Fuady,

Perbuatan melawan hukum adalah 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 social, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.²⁰⁾

2. Sejarah Dan Perkembangan Perbuatan Melawan Hukum

Dikalangan ahli hukum bangsa Belanda sempat terjadi perdebatan yang hebat yang berlangsung bertahun-tahun lamanya mengenai *Onrechtmatige Daad* ini, dan baru pada tahun 1919 perdebatan itu berakhir, setelah adanya *Standart Arrest* 31 Januari 1919 yang menyelesaikan persoalannya.²¹⁾

Pendapat *Hoge Raad* mengenai pengertian perbuatan melanggar hukum demikian itu terlihat pada beberapa buah putusannya antara lain pada tanggal 6 Januari 1905 perkara *Singernaaimachine Mij* dan tanggal 10 Juni 1910 perkara *Zutphense*.

Di suatu jalan di Belanda terdapat dua toko yang berseberangan dan sama-sama menjual mesin jahit. toko A menjual mesin jahit merk Singer sedangkan toko B menjual mesin jahit merk lain. Ternyata toko A sangat laris jualanya dan mempunyai banyak langganan, sedangkan toko B yang menjual

¹⁹⁾ R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Sumur, Bandung, 1944, hlm. 216.

²⁰⁾ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 3.

²¹⁾ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, P.T. Alumni, Bandung, 2006, hlm. 260.

mesin jahit merk lain kurang laku dan tidak mempunyai langganan. Lalu toko B memasang reklame di muka tokonya yang berbunyi *Singernaaimachine Mij*. Tentu saja reklame itu menimbulkan kemarahan *Singer Manufacturing Co* yang merasa dirugikan akibat reklame tersebut, dan kemudian menuntut ganti kerugian terhadap pemilik toko berdasarkan *onrechtmatige daad*. Akan tetapi, tuntutan ditolak oleh *Hoge Raad* atas pertimbangan antara lain bahwa tidak ada terjadi pelanggaran hak legal orang lain dan tidak terjadi pelanggaran kewajiban legal (kewajiban menurut undang-undang).

Di Belanda umumnya rumah kediaman penduduk dibuat bertingkat. Di kota Zutphen pada suatu hari di musim dingin terjadi pipa air leading dari ruangan tingkat atas yang dihuni seorang nona karena dinginnya musim pecah dan airnya mengalir keruangan di tingkat bawah yang dipergunakan untuk menyimpan barang-barang yang terbuat dari kulit. Kran yang dapat menghentikan masuknya air dari luar ke dalam rumah itu berada di bagian atas yang dihuni nona itu. Penghuni dibagian bawah memberi tahu hal ini kepada nona penghuni bagian atas dan minta agar kran tersebut ditutup tetapi tidak dihiraukannya. Kran baru tutup setelah penghuni bagian bawah meminta bantuan polisi. Namun, air sudah demikian banyak mengalir ke ruangan bagian bawah, sehingga barang-barang dari kulit kepunyaan milik bagian bawah menjadi rusak. Karena kejadian itu penghuni rumah bagian bawah menderita kerugian, lalu menggugat penghuni rumah bagian atas di muka pengadilan berdasarkan *onrechtmatige daad* sebagaimana dimaksud Pasal 1401 *BW*, akan tetapi gugatannya ditolak pengadilan dengan alasan tidak ada

pasal tertentu dari undang-undang yang menentukan penghuni rumah bagian atas untuk menutup kran leiding itu.

Sebelum tahun 1919 yang dimaksud perbuatan melanggar hukum harus melanggar hak suyektif orang lain yang diatur dalam undang-undang atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku perbuatan. Sehingga perbuatan melanggar hukum sama dengan perbuatan melanggar undang-undang. Pandangan yang demikian disebabkan oleh pengaruh aliran *legisme* yang begitu hebat di negeri Belanda yang menganggap tidak ada hukum selain dimuat dalam undang-undang, sehingga perbuatan melanggar hukum tidak ditafsirkan lain daripada perbuatan melanggar undang-undang. Teranglah penafsiran sempit ini sangat merugikan orang banyak, sebab tidak semua kepentingan orang dalam masyarakat diatur dan dilindungi undang-undang.²²⁾

Baru tahun 1919 *Hoge Raad* meninggalkan penafsiran yang sempit atas pengertian perbuatan melanggar hukum, yaitu ketika memberikan putusan pada tingkat kasasi terhadap perkara *Lindenbaum vs Cohen*, tanggal 31 Januari 1919 yang dikenal dengan nama *Arrest Drukker*.

Saat itu di kota Amsterdam terdapat dua pengusaha percetakan buku-buku, satu milik seorang yang bernama *Cohen* dan satunya milik seorang bernama *Lindenbaum*. Dua pengusaha ini bersaing dengan hebat satu sama lain. Pada suatu hari seorang pegawai *Lindenbaum* dibujuk *Cohen* dengan macam-macam pemberian hadiah, supaya memberitahukan kepada *Cohen* segala sesuatu tentang perusahaan *Lindenbaum*. Keterangan yang diberikan pegawai *Lindenbaum*

²²⁾ *Ibid*, hlm. 262.

digunakan *Cohen* untuk menyusun siasat perusahaannya supaya khalayak lebih suka berhubungan dengan perusahaannya. Setelah itu perusahaan *Cohen* tambah maju, sedangkan perusahaan *Lindenbaum* mengalami kerugian, karena apa yang diperoleh oleh *Lindenbaum* tidak banyak yang bisa terjual sebab barang-barang yang sama hasil produksi perusahaan *Cohen* lebih dahulu beredar. *Cohen* dapat melakukan hal ini karena ia mengetahui barang-barang apa yang akan diproduksi *Lindenbaum* dari pegawai *Lindenbaum* yang telah disogok *Cohen* itu.

Akhirnya perbuatan *Cohen* yang curang itu diketahui oleh *Lindenbaum*. Karena merasa sangat dirugikan oleh perbuatan *Cohen* itu, *Lindenbaum* mengajukan gugatan terhadap *Cohen* di muka pengadilan *Arrondisement Rechtbank* di Amsterdam. *Lindenbaum* menamakan perbuatan *Cohen* sebagai perbuatan melanggar hukum sebagaimana disebut Pasal 1401 *BW* Belanda dan menuntut ganti kerugian. Pada tingkat pertama *Cohen* dikalahkan, tetapi pada tingkat banding oleh *Gerechtshof* di Amsterdam, *Lindenbaum* dikalahkan berdasarkan yurisprudensi yang dulu diikuti, yaitu bahwa perbuatan *Cohen* tidak dapat dianggap perbuatan melawan hukum, karena tidak ada satu pasalpun dari undang-undang yang telah dilanggar *Cohen*. Pada putusan tingkat banding ini *Lindenbaum* kemudian mengajukan permohonan kasasi, dan *Hoge Raad* dalam putusannya tanggal 31 Januari 1919 memenangkan *Lindenbaum*. Dalam putusannya ini *Hoge Raad* berendapat bahwa yang dimaksud perbuatan melanggar hukum tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tetapi juga perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan

dengan kesusilaan atau dengan kepatutan di dalam masyarakat baik terhadap diri maupun barang orang lain.²³⁾

Keputusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 itu kemudian menjadi *Standard Arrest* yang diikuti oleh hakim-hakim pada pengadilan-pengadilan di Negeri Belanda, dan *Arrest* itu juga diikuti di Indonesia.

3. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, dapat dilihat bahwa untuk melakukan gugatan dalam perbuatan melawan hukum harus dipenuhi beberapa unsur. Unsur-unsur tersebut adalah sebagai berikut :

a. Adanya Suatu Perbuatan

Perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (aktif) dan tidak berbuat sesuatu (pasif), dikatakan aktif apabila perbuatan yang kita lihat secara nyata dengan menggerakkan anggota badannya, perbuatan yang dilakukan dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dengan demikian perbuatan melawan hukum tidak hanya terdiri dari satu perbuatan, tetapi juga dalam pengertian tidak berbuat sesuatu.

Menurut M.A. Moegni Prodjodirjo istilah “*daad*” dalam “*Onrechtmatige Daad*” adalah “perbuatan” karena jika diartikan sebagai tindakan maka istilah “*daad*” tersebut akan kehilangan sifat negatifnya, yaitu dalam hal seseorang harus bertindak, tetapi membiarkannya (*nalaten*).²⁴⁾

b. Perbuatan Itu Harus Melawan Hukum.

²³⁾ *Ibid*, hlm. 264.

²⁴⁾ M.A. Moegni Prodjodirjo, *Op.Cit.* hlm. 13.

Meninjau kembali perumusan luas dari “*Onrechtmatige Daad*” maka “*daad*” (perbuatan) barulah merupakan perbuatan melawan hukum, kalau:²⁵⁾ (1) Bertentangan dengan hak orang lain atau, (2) Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau, (3) Bertentangan dengan kesusilaan baik atau, (4) Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.

c. Perbuatan Itu Harus Menimbulkan Kerugian

Kerugian yang disebabkan oleh karena perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil. Kerugian materiil terdiri dari kerugian yang nyata diderita dan hilangnya keuntungan yang diharapkan. sedangkan kerugian immateriil adalah kerugian berupa pengurangan kesenangan hidup.²⁶⁾ Dengan demikian, kerugian yang timbulkan karena perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada kerugian yang ditujukan kepada kekayaan harta benda, tetapi juga kerugian yang ditujukan pada tubuh, jiwa, dan kehormatan manusia.

d. Perbuatan Itu Harus Dilakukan Dengan Kesalahan

Untuk dapat dipertanggung jawabkannya orang yang melakukan perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya kesalahan. Suatu kesalahan dapat berupa kesengajaan (*opzet-dlus*) dan kelalaian atau kurang hati-hati (*culpa*). Kesengajaan berarti seseorang melakukan suatu perbuatan dan perbuatan ini berniat untuk membuat suatu akibat. Adapun kelalaian atau kurang hati-hati berarti seseorang

²⁵⁾ *Ibid*, hlm. 35.

²⁶⁾ Riduan Syahrani, *Op.Cit*, hlm. 266.

tidak melakukan satu perbuatan, padahal menurut hukum ia harus berbuat atau melakukan suatu perbuatan.

Pasal 1365 KUHPerdara tidak membedakan antara kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (*culpa*). Jadi, berbeda dengan Hukum Pidana yang membedakan antara kesengajaan dengan kurang hati-hati. Oleh karena itu, hakimlah yang harus menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum itu, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.²⁷⁾

e. Perbuatan Itu Harus Ada Hubungan Kausal (Sebab-Akibat)

Pasal 1365 KUHPerdara juga mensyaratkan adanya hubungan kausal artinya hubungan sebab-akibat antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian. Kerugian itu harus timbul sebagai akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum tersebut.²⁸⁾ Jika tidak ada perbuatan (sebabnya), maka tidak ada kerugian (akibatnya). Dalam hubungannya dengan kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat beberapa teori :

1) Hubungan Sebab Akibat Yang Faktual

Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum

²⁷⁾ *Ibid*, hlm. 265.

²⁸⁾ *Ibid*, hlm. 267.

tentang perbuatan melawan hukum, teori hubungan sebab akibat ini sering disebut dengan istilah “*But For*” atau “*Sine Qua Non*”. Teori ini membahas mengenai Teori *Condition Sine Qua Non* dari Von Buri, seorang ahli hukum Eropa Kontinental yang merupakan pendukung teori faktual ini. Menyatakan bahwa: “suatu hal adalah sebab dari akibat, sedangkan suatu akibat tidak akan terjadi bila sebab itu tidak ada.”

Menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggungjawab, jika perbuatan *Condition Sine Qua Non* menimbulkan kerugian. Dengan demikian hubungan sebab akibat secara faktual (*caution in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menimbulkan kerugian adalah penyebab faktual. Dalam perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”.

2) Hubungan Sebab Akibat Yang Dikira-Kira

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang adil, maka diciptakanlah teori “sebab kira-kira”. Di Negeri Belanda, untuk teori sebab kira-kira ini sering disebut dengan istilah *Adequate Veroorzaking* yang membahas mengenai adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian. Untuk mengetahui apakah suatu perbuatan adalah sebab dari suatu kerugian, maka perlu diikuti teori *Adequate Veroorzaking* dari Van Kries, yang menyatakan: “Suatu hal adalah sebab dari suatu akibat bila menurut

pengalaman masyarakat dapat diduga, bahwa sebab itu akan diikuti oleh akibat itu.”

Menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum hanya bertanggungjawab untuk kerugian, yang selayaknya diharapkan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum. Sedangkan, Menurut Vollmar: “Terdapat hubungan kausal, jika kerugian menurut aturan pengalaman secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum.”

Dari uraian diatas dapat disimpulkan, bahwa akibat dari suatu perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian. Kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum diharuskan supaya diganti oleh orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu atau oleh si pelaku perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, Pasal 1365 KUHPerdara mengatur tentang kewajiban bagi sipelaku perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian yang timbul karena disatu pihak dan hak untuk menuntut penggantian kerugian bagi orang yang dirugikan.

4. Tanggung Jawab Perbuatan Melawan Hukum

Hukum mengakui hak-hak tertentu, baik mengenai hak-hak pribadi maupun mengenai hak-hak kebendaan dan hukum akan melindungi dengan sanksi tegas baik bagi pihak yang melanggar hak tersebut, yang enggan bertanggungjawab dengan membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya. Dengan demikian setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain maka menimbulkan pertanggungjawaban.

Bila dilihat dari rumusan pengaturan dalam KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, maka bentuk tanggung jawab hukum di Indonesia dibagi menjadi 2 golongan, yaitu:

a. Tanggung Jawab Langsung

Tanggung jawab langsung adalah tanggung jawab yang dilakukan oleh seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum. Tanggung jawab ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Pelaku perbuatan melawan hukum, harus mempertanggung jawabkan perbuatannya, untuk memulihkan atau mengembalikan kepada keadaan semula dan memulihkan keganjilan dalam masyarakat agar seimbang kembali. Tanggung jawab langsung pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh manusia, pertanggung jawabannya tidaklah menjadi masalah, karena manusia mempunyai perasaan dan daya pikir. Berbeda dengan badan hukum, meskipun pada hakekatnya pertanggung jawaban atas kesalahan yang dilakukan oleh badan hukum akan diwakilkan oleh pengurus atau orang-orang yang ditunjuk oleh badan hukum.

b. Tanggung Jawab Tidak Langsung

Menurut Pasal 1367 KUHPerdara, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang dilakukan oleh dirinya sendiri, tetapi juga untuk perbuatan atau kesalahan yang dilakukan oleh orang lain yang berada di bawah tanggung jawabnya dan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.

Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata, pertanggung jawabannya selain terletak pada pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada Negara, tergantung siapa yang melakukannya.

Adanya kemungkinan pengalihan tanggung jawab tersebut disebabkan oleh dua hal :

1) Sifat pengawasan

Sifat pengawasan atas seseorang subyek melawan hukum itu diletakan diatas pundak orang lain, menurut Pasal 1367 KUHPerdata adalah sebagai berikut: Orang tua atau wali yang bertanggung jawab terhadap anak-anaknya yang belum dewasa, Seorang *curator* yang bertanggung jawab atas pengawasan terhadap *curandu*, Guru yang bertanggung jawab atas pengawasan murid sekolah yang berada dalam lingkungan pengajarannya, Majikan yang bertanggung jawab atas pengawasan terhadap buruhnya, Penyuruh (*lasgever*) yang bertanggung jawab atas pengawasan terhadap pesuruhnya.

Terkait dengan hal ini pengawasan dapat dianggap mempunyai untuk menjaga agar jangan sampai seorang yang diawasi itu melakukan perbuatan melawan hukum. Pengawas itu harus turu berusaha menghindar kegoncangan dalam masyarakat, yang mungkin akan disebabkan oleh tingkah laku orang yang diawasinya.

2) Sifat Pemberian Kuasa Dengan Risiko Ekonomi

Sering terjadi suatu pertimbangan tentang dirasakannya adil dan patut untuk mempertanggungjawabkan seseorang atas perbuatan orang lain, terletak pada soal perekonomian, yaitu jika kenyataannya yang melakukan perbuatan melawan hukum itu ekonominya tidak begitu kuat. Hal ini berdasarkan pertimbangan bahwa percuma saja jika orang tersebut dipertanggungjawabkan, karena kekayaan harta bendanya tidak cukup untuk menutupi kerugian yang disebabkan olehnya dan yang diderita oleh orang lain. Sehingga dalam hal ini yang mempertanggungjawabkan perbuatannya adalah orang lain yang dianggap lebih mampu untuk bertanggung jawab.

5. Ganti Rugi Perbuatan Melawan Hukum

Akibat yang timbul dari suatu 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 dalam Bahasa Inggris disebut *damagers*, dalam Bahasa Belanda disebut *nadeel*, dan dalam Bahasa Perancis disebut *dommage*.²⁹⁾ Dalam perumusan Pasal 1365 KUHPerdara, secara limitatif menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum bersifat wajib. KUHPerdara yang merupakan kiblatnya Hukum Perdata Indonesia, termasuk kiblat bagi hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi

²⁹⁾ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni Bandung, Bandung, 1982, hlm. 15.

dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum. Dalam KUHPerdara masalah tuntutan ganti rugi ini diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1367 seperti yang telah diuraikan. Berdasarkan pasal tersebut pelaku berkewajiban memberikan ganti kerugian dan bertanggung jawab kepada penderitaan kerugian karena perbuatan melanggar hukum.³⁰⁾ Penggantian kerugian sebagai dari adanya perbuatan melawan hukum ini, dapat berupa penggantian kerugian Materiil dan Immateriil.

a. Kerugian materiil

Kerugian materiil ini merupakan kerugian harta benda atau harta kekayaan bagi seseorang. Kerugian ini dapat berupa perusakan barang-barang milik seseorang menjadi berkurang sebagai akibat suatu penipuan atau sebagai akibat suatu penggelapan. Semua kerugian tersebut dapat dihitung jumlahnya. Dengan kata lain, yang dimaksud dengan kerugian materiil yaitu kerugian yang dapat dinilai dengan uang, dan jumlahnya dapat diperkirakan.

Kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Hoge Raad berulang-ulang telah memutuskan, bahwa Pasal 1246-1248 BW tidak langsung dapat diterapkan untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum, akan tetapi penerapan secara analogis diperkenankan. Pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian

³⁰⁾ AB Loebis, *Ganti Rugi Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Perorangan/Badan Hukum Dan Pengusaha*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 35.

tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.³¹⁾

b. Kerugian immateriil

Berbeda dengan kerugian materiil, kerugian immateriil ini tidak terletak pada harta kekayaan seseorang, melainkan berpengaruh pada fisik atau tubuh dan jiwa seseorang. Dengan kata lain, dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil, seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup. Dalam membicarakan tujuan ganti rugi atas kerugian immateriil dalam perbuatan melawan hukum yaitu menyangkut hak seseorang yang berkurang atau terganggu dapat meliputi berkurangnya kesenangan hidup dan juga dapat berupa perbuatan yang merupakan menghalang-halangi orang lain secara bebas.³²⁾ Di samping itu dilakukan oleh terhadap orang lain dalam menikmati hak milik, dan ini tidak berupa perusakan, tetapi merupakan penghalang orang lain untuk mengecap kenikmatan secara bebas. Hal ini dapat dilihat pada ketentuan putusan Hoge Raad tanggal 29 Januari 1927.³³⁾

C. Tinjauan Tentang Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu maupun dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, perusahaan dengan negara, atau antara negara

³¹⁾ Rachmat Setiawan, *Op. Cit*, hlm. 85.

³²⁾ *Ibid*, hlm. 35.

³³⁾ *Ibid*, hlm. 27.

yang satu dengan yang lainnya, dan lain sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Pengertian sengketa disebutkan dalam KBBI, yaitu sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan pendapat dan perkara di pengadilan. Dalam Bahasa Inggris terdapat istilah *conflict* dan *dispute*. *Conflict* diartikan konflik, sedangkan *dispute* diartikan sengketa.

Sarjita menyatakan bahwa konflik merupakan situasi atau kondisi adanya pertentangan atau ketidaksesuaian antara para pihak yang akan dan sedang mengadakan hubungan atau kerjasama. Pada umumnya konflik akan terjadi dimana saja sepanjang terjadi interaksi atau hubungan antara sesama manusia, baik antara individu dengan individu atau kelompok dengan kelompok dalam melakukan sesuatu.³⁴⁾

Secara umum sengketa adalah perselisihan yang terjadi di antara para pihak yang berbeda kepentingan, yang penyelesaiannya dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan. Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa.

Sengketa dalam bidang pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun

³⁴⁾ Sarjita, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja, Yogyakarta, 2008, hlm. 7-8.

1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Dalam Bidang Pertanahan, yang kemudian selanjutnya disebut dengan PMNA/KBPN 1/1999, yaitu : Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.

A Mukti Arto memberikan pengertian sengketa, yaitu suatu sengketa itu timbul biasanya karena adanya permasalahan dalam masyarakat dan ada dua hal yang menimbulkan masalah yaitu adanya perbedaan antara *das sollen* dan *das sein* dan adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dengan apa yang terjadi, keduanya merupakan masalah dan bila masalah itu disebabkan oleh pihak lain, maka masalah tersebut menimbulkan sengketa. Sengketa ini bila berada dalam ruang lingkup tatanan hukum, maka ia akan menjadi sengketa hukum dan sengketa hukum ini ada yang dibawa ke pengadilan dan ada yang tidak dibawa ke pengadilan.³⁵⁾

Eddy Pranjoto memberikan pengertian sengketa yaitu suatu sengketa akan terjadi manakala ada dua kepentingan yang saling berbenturan yang tidak dapat disatukan, hanya saja tidak semua sengketa itu harus diselesaikan melalui pengadilan.³⁶⁾

³⁵⁾ A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, Dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata Di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2001, hlm. 28.

³⁶⁾ Eddy Pranjoto, *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional*, Utomo, Bandung, 2006, hlm. 101.

Rachmadi Usman menyatakan bahwa baik kata *conflict* atau *dispute*, keduanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua belah pihak atau lebih. *Conflict* diartikan konflik, sedangkan *dispute* diartikan sengketa. Suatu konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa, apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan yang tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak-piha yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain. Dengan demikian, sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, atau sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan.³⁷⁾

Sarjita, sengketa pertanahan adalah : “Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanah, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.”³⁸⁾

2. Sebab-Sebab Timbulnya Sengketa

Berikut ini beberapa teori tentang sebab-sebab timbulnya sengketa, antara lain:³⁹⁾

a. Teori hubungan masyarakat

Teori hubungan masyarakat, menitik beratkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori

³⁷⁾ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 1.

³⁸⁾ Sarjita, *Loc. Cit*, Hlm. 8.

³⁹⁾ Sudut Hukum, “*Sebab-Sebab Timbulnya Sengketa*”, <https://Suduthukum.Com/2017/04/Sebab-Timbulnya-Sengketa.Html>, 26 April 2020 Pukul 14:39 WIB.

ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

b. Teori negosiasi prinsip

Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

c. Teori identitas

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d. Teori kesalah pahaman antar budaya

Teori kesalah pahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari

latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotipe yang mereka miliki terhadap pihak lain.

e. Teori transformasi

Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

f. Teori kebutuhan atau kepentingan manusia

Pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/ terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/ pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif (*substantive*) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan

prosedural (*procedural*) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (*psychological*) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

3. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) proses, proses penyelesaian sengketa melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (*kooperatif*) di luar pengadilan.

a. Litigasi

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang disebut dengan istilah “*litigasi*”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya, serta kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim.

Proses *litigasi* menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversarial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses pengadilan.

b. Non-litigasi

Proses di luar pengadilan atau non-litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win-win solution*”, dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, dihindari keterlambatan yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan masalah secara komprehensif dalam kebersamaan, dan tetap menjaga hubungan baik.

Proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan (APS) atau dalam Bahasa Inggris disebut *Alternative Dispute Resolution* yang selanjutnya disingkat (ADR). Ada juga yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK).⁴⁰⁾

Proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan pada umumnya dapat dilakukan melalui berbagai cara berikut:

1) *Negosiasi*

Merupakan salah satu pola atau langkah utama dalam ADR. *Negosiasi* melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya, agar tercapai suatu kesepakatan. Dengan begitu mereka dapat bekerja sama lagi. *Negosiasi* sering terjadi di dunia usaha sebab esensinya adalah komunikasi dan tawar-menawar.

2) *Proses mediasi (mediation)*

Mediasi atau dalam Bahasa Inggris disebut *mediation*, menurut M. Echols & Hasan Shadily, adalah penyelesaian sengketa dengan menengahi. *Mediator* adalah orang yang menjadi penengah.⁴¹⁾ Sedangkan

⁴⁰⁾ Priyatna Abdurrasyid, *Abitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002, hlm. 11.

⁴¹⁾ Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, 2000, hlm. 67.

menurut Folberg & Taylor mediasi adalah suatu proses di mana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang, secara sistematis menyelesaikan permasalahan yang di sengkatakan. Tujuannya mencari alternatif dan mencapai penyelesaian yang dapat mengakomodasi kebutuhan mereka.⁴²⁾

Menurut Priyatna Abdurrasyid, mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independen sebagai *mediator* (penengah), namun penengah tidak diberi wewenang untuk mengambil keputusan yang mengikat.⁴³⁾ Dengan menggunakan berbagai prosedur, teknik, dan keterampilan perundingan, negosiator membantu para pihak menyelesaikan perselisihan mereka. Mediator juga merupakan seorang fasilitator yang, jika diperlukan, dalam beberapa bentuk mediasi memberikan evaluasi yang tidak mengikat mengenai nilai perselisihan. Tetapi dia tidak diberi wewenang membuat keputusan yang mengikat.

Keberhasilan proses mediasi ini sangat tergantung pada keinginan para pihak untuk berbicara satu sama lain dan menetapkan sasaran pembahasan untuk menemukan solusi yang dapat diterima masing-masing pihak. Jika proses mediasi tidak berhasil, para pihak masih dapat didorong menyelesaikan konfliknya dengan cara lain, misalnya arbitrase.

3) Proses konsiliasi

⁴²⁾ *Ibid*, hlm. 68.

⁴³⁾ Priyatna Abdurrasyid, *Op.Cit*, hlm. 23.

Konsiliasi (*conciliation*) dapat diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih agar mereka sepakat menyelesaikan masalah.⁴⁴⁾

4) Prose fasilitasi (*facilitation*)

Perkara melibatkan lebih dari dua pihak dibutuhkan adanya pihak ketiga yang berperan sebagai fasilitator. Tugasnya membantu pihak yang berperkara dengan cara mencari jalan keluar secara bersama. Dalam hal ini fasilitator hanyalah memberikan fasilitas agar komunikasi para pihak efektif. Fasilitas yang dimaksud termasuk penghubung, penerjemah, sekretariat bersama, atau tempat pertemuan.

5) Proses penilaian independen

Penggunaan jasa pihak ketiga, yaitu penilai independen yang tidak memihak adalah salah satu proses yang dapat digunakan dalam penyelesaian suatu perkara. Pihak ketiga yang independen dan tidak memihak ini akan memberikan pendapat ihwal fakta-fakta dalam perkara. Jadi penilai independen ini, selain pelaku investigasi juga pembuat keputusan. Pihak-pihak bersengketa dapat menjadikan pendapat atau saran dari penilaian independen sebagai bahan pertimbangan dalam negosiasi selanjutnya.

6) Proses arbitrase

Husein & a. Supriyani menyebut arbitrase sebagai kekuasaan untuk menyelesaikan suatu perkara menurut kebijaksanaan.⁴⁵⁾ Pengertian

⁴⁴⁾ *Ibid*, hlm. 90.

⁴⁵⁾ *Ibid*, hlm. 96.

arbitrase menurut Pasal 1 Ayat (1) UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah cara penyelesaian satu perkara perdata di luar pengadilan umum yang di dasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

4. Hak Atas Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria ini bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan: “atas dasar menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.⁴⁶⁾ Pasal 4 ayat (1) UUPA ini menetapkan bahwa hak atas tanah permukaan bumi sama dengan hak atas tanah. Namun, UUPA tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan hak atas tanah.

Pasal 4 ayat (2) UUPA menentukan: ”Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan

⁴⁶⁾ M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 7.

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hak atas tanah ialah hak yang memberikan kewenangan kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁴⁷⁾ Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud diatas diatur dalam hukum tanah. Hukum tanah adalah keseluruhan aturan-aturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, ber aspek publik dan privat, yang disusun secara sistematis, sehingga menjadi satu kesatuan yang merupakan status sistem.

Ketentuan Hukum Tanah yang tertulis di Indonesia bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, yang juga didalamnya mengatur berbagai hak atas tanah di Indonesia yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Dalam hukum agraria di kenal konsep hak atas tanah, yang didalamnya terdapat pembagian antara hak tanah primer dan hak tanah sekunder. Hak atas tanah primer ialah hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh badan hukum ataupun perurangan yang bersifat lama dan dapat diwariskan, adapun hak tanah yang bersifat primer meliputi : Hak Milik atas tanah (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP).⁴⁸⁾ Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah sekunder ialah hak atas tanah yang memiliki sifat yang hanya sementara karena hanya dapat dinikmati dalam jangka

⁴⁷⁾ Samun Ismaya, *Loc.Cit*, hlm. 119.

⁴⁸⁾ Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, Hlm. 45.

waktu yang terbatas. Hak-hak ini juga dikatakan sekunder karena hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Beberapa hak yang merupakan hak-hak atas tanah sekunder adalah hak yang diatur dalam Pasal 53 UUPA.⁴⁹⁾

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁵⁰⁾ Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa hak atas tanah didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan beserta tubuh bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya.⁵¹⁾ Selain itu, menurut Urip Santoso hak atas tanah juga dapat diartikan sebagai hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki. Dalam hal ini, kata “menggunakan” mempunyai arti bahwa hak atas tanah untuk keperluan mendirikan bangunan, sedangkan kata “mengambil manfaat” mempunyai arti bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perkebunan, perikanan, dan sebagainya.⁵²⁾

Ada 2 (dua) macam asas mengenai hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya, yaitu:⁵³⁾

- a. Asas *accessie* atau asas perlekatan, bahwa antara bangunan dan tanaman yang ada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak atas

⁴⁹⁾ Supradi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 63.

⁵⁰⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 18.

⁵¹⁾ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, 2008, hlm. 128.

⁵²⁾ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 11.

⁵³⁾ M. Arba, *Op.Cit*, hlm. 13.

tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Asas ini tertuang dalam KUHPerdota Pasal 570 dan Pasal 571.

- b. Asas *horizontale scheidings* atau asas pemisahan horizontal, adalah bahwa bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Maka dari itu untuk mencapai salah satu tujuan dari UUPA, yaitu kesatuan dan kesederhanaan hukum, maka UUPA menghendaki adanya suatu konversi hak-hak atas tanah, dari hak-hak atas tanah lama ke dalam hak-hak atas tanah berdasarkan ketentuan UUPA. Dengan pertimbangan bahwa di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyat termasuk perekonomiannya, terutama yang bercorak agraris sehingga bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat

penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan.

5. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Fungsi sosial hak atas tanah didasari oleh teori yang dikembangkan pertama kali oleh Leon Duguit pada tahun 1922, yang berpendapat bahwa properti atau dikenal dengan kepemilikan hak atas tanah bukan merupakan hak tapi lebih dari itu merupakan fungsi sosial. Properti yang dimaksud meliputi tanah beserta tumbuhan, bangunan dan benda lain yang berada di atasnya. Pemilik memiliki kewajiban sehubungan dengan fungsi sosialnya sehingga tidak bisa hanya melakukan apa yang dia inginkan saja atas properti miliknya.

UUPA mengandung berbagai macam asas yang merupakan jiwa dan dasar dari pelaksanaan UUPA. Salah satu dari asas-asas tersebut merupakan asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial ini tercermin dalam ketentuan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah berfungsi sosial”. Hal ini merupakan pencerminan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD’45 sebagai ketentuan yang menegaskan pentingnya perlindungan atas bumi, air dan kekayaan alam termasuk di dalamnya pengertian tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan ini berarti bahwa semua hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, jika tanahnya itu akan dipergunakan (tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Apalagi jika hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaannya dan sifat dari haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan

kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.⁵⁴⁾

Pasal 6 UUPA memuat suatu pernyataan penting yang merumuskan sifat kebersamaan dan kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi Hukum Tanah Nasional. Dalam hal ini tanah mempunyai fungsi sosial yang sama artinya dengan berfungsi sosial, bukan hak-hak atas tanah adalah fungsi sosial. Pernyataan hak-hak atas tanah ini merupakan pengingkaran dari hak perorangan. Dengan demikian pasal 6 UUPA mengakui adanya hak perseorangan atas tanah. Fungsi sosial dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional menunjukkan bahwa manusia merupakan pribadi sekaligus makhluk sosial yang mengusahakan terwujudnya keselarasan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan bersama.⁵⁵⁾

Secara teori, asas fungsi sosial atas tanah mengandung pengakuan adanya kepentingan perorangan, kepentingan sosial, dan kepentingan umum atas tanah. Asas fungsi sosial atas tanah memberi kewenangan kepada pemilik hak untuk mempergunakan kepemilikan atas tanah dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum, dengan memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara. Kepemilikan atas tanah bukan hanya merupakan hak tapi lebih dari itu merupakan fungsi sosial. Kondisi ini memunculkan konsekuensi adanya hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah dalam memanfaatkan tanah. Selain itu negara berkewajiban untuk melindungi tanah sebagai *social asset* dan *capital asset* untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

⁵⁴⁾ *Ibid*, hlm. 21.

⁵⁵⁾ Shanana, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Jakarta, 2016, hlm. 46.

Ide fungsi sosial atas tanah berdasarkan deskripsi realitas sosial mengakui solidaritas sebagai salah satu fondasi utamanya. Akibatnya, negara harus melindungi tanah hanya jika memenuhi fungsi sosialnya. Ketika pemilik tidak bertindak dengan cara yang konsisten dengan kewajibannya, negara harus melakukan intervensi untuk mendorong atau menghukumnya.

Hal tersebut didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut harus dibatasi dengan fungsi sosial dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Dengan menggunakan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan pemerintah maka terpenuhilah fungsi sosialnya. maka dari itu, tanah yang dihaki oleh masing-masing pemegang haknya saja tetapi juga bagi bangsa indonesia. Atas dasar itu 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. Maka untuk tercapainya suasana hidup yang rukun antar tetangga dapat terwujud dan terpelihara secara baik harus memperhatikan kepentingan masyarakat, sesuai dengan prinsip sosial.

6. Tinjauan Umum tentang Izin Mendirikan Bangunan

IMB adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, merubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung yang sesuai dengan persyaratan administratif dan

persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan hal yang sangat penting untuk menciptakan tata kehidupan masyarakat yang aman dan tertib melalui perwujudan pemanfaatan lahan yang serasi dan seimbang dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung lingkungan dan perkembangan daerah dalam rangka mewujudkan kelestarian lingkungan hidup.

Ada beberapa hal mengapa mendirikan bangunan membutuhkan IMB dan Izin Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disebut (IPB), yaitu : Pertama, agar tidak menimbulkan gugatan pihak lain setelah bangunan berdiri, untuk itu sebelum mendirikan bangunan harus ada kejelasan status tanah yang bersangkutan. Hal ini bisa dilihat dari keberadaan surat-surat tanah seperti sertifikat, surat kavling, fatwa tanah, Risalah Panitia A dan tanah tersebut tidak dihuni orang lain. Ketidakjelasan pemilikan tanah akan merugikan baik pemilik tanah dan/atau pemilik bangunan.

Kedua, lingkungan kota memerlukan penataan dengan baik dan teratur, indah, aman, tertib dan nyaman. Untuk mencapai tujuan ini penataan bangunan dengan baik diharapkan tidak memberikan dampak negatif bagi lingkungannya pelaksanaan pembangunan bangunan di perkotaan harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. Karena itu, sebelum memperoleh Izin

Mendirikan Bangunan masyarakat harus memperoleh Keterangan Rencana Kota terlebih dahulu.

Ketiga, pemberian IMB dimaksudkan untuk menghindari bahaya secara fisik bagi pengguna bangunan. Untuk maksud ini setiap pendirian bangunan memerlukan rencana pembangunan yang matang dan memenuhi standar/normalisasi teknis bangunan yang telah ditetapkan yang meliputi arsitektur, konstruksi dan instalasinya termasuk instalasi kebakaran (sistem pencegahan dan penanggulangan kebakaran).

Keempat, pemantauan terhadap standar/normalisasi teknis bangunan melalui IPB diharapkan dapat mencegah bahaya yang mungkin ditimbulkan terutama pada saat konstruksi bagi lingkungan, tenaga kerja, masyarakat sekitar, maupun bagi calon pemakai bangunan. Dengan demikian, pembangunan yang dilakukan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan perencanaan.⁵⁶⁾

Pengaturan bangunan gedung secara khusus dituangkan dalam Undang-Undang no. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG), Undang-undang no. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan Peraturan Pemerintah no. 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang no. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

⁵⁶⁾ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 230.

Pengetahuan mengenai Undang-undang Bangunan Gedung ini menjadi penting mengingat hal-hal yang diatur dalam Undang-undang Bangunan Gedung tidak hanya diperuntukkan bagi pemilik bangunan gedung melainkan juga bagi pengguna gedung serta masyarakat. Diatur dalam undang-undang tersebut, pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung. Bangunan gedung merupakan buah karya manusia yang dibuat untuk menunjang kebutuhan hidup manusia, sebagai tempat bekerja, usaha, pendidikan dan sebagai tempat tinggal sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Hanya saja mengingat mungkin saja pembangunan suatu bangunan dapat mengganggu orang lain maupun ataupun membahayakan kepentingan umum, tentunya pembangunan bangunan fasilitas gedung harus diatur dan diawasi oleh pemerintah.⁵⁷⁾

Bentuk sanksi dalam hal adanya pelanggaran atau Undang-undang Bangunan Gedung, pemilik atau pengguna bangunan gedung dapat dikenakan sanksi administratif atau sanksi pidana. Yang masuk dalam ruang lingkup sanksi administratif yaitu dapat diberlakukan pencabutan IMB sampai dengan pembongkaran bangunan gedung serta dapat dikenakan sanksi denda maksimal 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang maupun telah dibangun. Sedangkan sanksi Pidana yang diatur dalam UUBG ini dapat berupa sanksi kurungan penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun kurungan penjara atau pidana

⁵⁷⁾ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 1.

denda paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai bangunan gedung jika karena kelalaiannya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

7. Pengaturan Pengadaan Tanah

Tahun 2012 telah hadir Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam bagian menimbang dari Undang-undang tersebut disebutkan bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan. Selanjutnya disebutkan bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil. Undang-undang ini hadir dengan membawa tujuan yakni adanya kepastian hukum terhadap persoalan pembangunan negara.

Menurut Supratman, R., kepastian hukum di sini adalah kepastian mengenai ganti rugi dan kepastian mengenai pihak yang seharusnya menerima gantirugi tersebut. Sedangkan kepastian hukum bagi Pemerintah adalah kepastian mengenai pelaksanaan pembangunan tersebut sehingga tidak merugikan keuangan negara yang pada hakekatnya merupakan beban masyarakat juga. Konkritnya dengan kepastian dan perlindungan tersebut pelaksanaan pembangunan yang telah menggunakan keuangan negara tidak terhambat hanya disebabkan timbulnya

masalah oleh beberapa pemilik tanah atau pihak lain yang memperoleh kuasa atas peralihan hak tanah tersebut.⁵⁸⁾

Persoalan pengadaan tanah maka dapat dilihat pengertian pengadaan tanah berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden No 36 Tahun 2005 adalah: “Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”. Dalam perbandingan dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 khususnya Pasal 1 ayat 2 disebutkan bahwa Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sedangkan yang dimaksud dengan kepentingan umum menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah: “kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.” Terkait dengan hal ini UU No. 2 Tahun 2012 khususnya dalam Pasal 1 Ayat 6 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pelaksanaan pengadaan tanah menurut undang-undang dilakukan dengan cara penyerahan/pelepasan hak ataupun pencabutan hak atas tanah. Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 1 Ayat 9, pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga

⁵⁸⁾ Supratman R., *Implementasi Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta, 2005, hlm. 2.

Pertahanan.¹³ Dalam perbandingan dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 khususnya Pasal 1 angka 6 Pelepasan/Penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang di kuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Sedangkan pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah berdasarkan pasal 1 angka 7 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah:

- a. perseorangan;
- b. badan hukum;
- c. lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/ atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.

Selanjutnya, pencabutan hak atas tanah ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 di mana pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya. Berkaitan dengan hak-hak atas tanah tersebut di atas, di dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 di tegaskan bahwa yang di maksud dengan hak atas tanah itu adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana yang telah diisyaratkan oleh ketentuan pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, maka hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah:

- a. hak milik
- b. hak guna usaha

- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut hasil hutan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.