# TINJAUAN YURIDIS TERKAIT HAK-HAK KEPERDATAAN MASYARAKAT AKIBAT PEMBANGUNAN APARTEMEN
**(Studi kasus apartemen Di Kelurahan Medang Kabupaten Tangerang)**

**(Skripsi)**

**Oleh**
**LUZMAN QASHMAL**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**
**FAKULTAS HUKUM**
**UNIVERSITAS LAMPUNG**
**2023**

# ABSTRAK

## TINJAUAN YURIDIS TERKAIT HAK-HAK KEPERDATAAN MASYARAKAT AKIBAT PEMBANGUNAN APARTEMEN

**(Studi kasus apartemen Di Kelurahan Medang Kabupaten Tangerang)**

**Oleh**

**Luzman Qashmal**

Tinjauan yuridis terkait hak-hak keperdataan masyarakat akibat pembangunan apartemen merupakan kajian hukum yang mengevaluasi dampak pembangunan apartemen terhadap hak-hak keperdataan masyarakat. Dalam kajian ini, meninjau secara mendalam berbagai peraturan perundang-undangan terkait hak-hak keperdataan masyarakat.

Pembangunan apartemen yang terjadi menimbulkan hubungan hukum antara dua pihak yaitu pihak masyarakat dan pihak pengembangan apartemen. Pada aspek hukum perdata bahwa hubungan hukum yang disebabkan oleh pembangunan apartemen merupakan hukum perikatan.

Hukum perikatan merupakan aturan yang mengatur hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan (*vermogenrecht*) antara dua orang atau lebih, yang memberi hak (*recht*) pada salah pihak (kreditur) dan memberi kewajiban (*plicht*) pada pihak yang lain (debitur) atas sesuatu prestasi.

Pada tinjauan yuridis terkait hak masyarakat keperdataan ini memerlukan metode yang dapat dilakukan secara efektif yaitu metode normatif empiris sesuai dengan permasalahan yang timbul untuk menganalisa hak-hak masyarakat yang timbul dari undang-undang dan perjanjian ini.

Hasil dari penelitian adalah pembangunan apartemen mempunyai dampak kepada masyarakat sekitar. Oleh karena itu, masyarakat mempunyai hak dari dampak pembangunan apartemen yang telah terjadi.

**Kata kunci : Hak keperdataan masyarakat,Masyarakat,Apartemen**

ABSTRACT

JURIDICAL REVIEW RELATED TO COMMUNITY DATA RIGHTS AS A RESULT OF APARTMENT CONSTRUCTION

(A case study of an apartment in the Medang Village, Tangerang Regency)

By

Luzman Qashmal

The juridical review regarding the civil rights of the community due to the construction of an apartment is a legal study that evaluates the impact of the construction of an apartment on the civil rights of the community. In this study, an in-depth review of various laws and regulations related to civil rights of the community.

The construction of an apartment that occurs creates a legal relationship between two parties, namely the community and the apartment development party. In the aspect of civil law, the legal relationship due to the construction of an apartment is a legal engagement.

The law of engagement is a rule that regulates legal relations in the field of property law (vermogenrecht) between two or more people, which gives rights (recht) to one party (creditor) and gives obligations (plicht) to the other party (debtor) for an achievement. .

In the juridical review related to civil society rights, it requires a method that can be carried out effectively, namely a normative method in accordance with the problems that arise to analyze community rights arising from this law and agreement.

The results of the study are that the construction of apartments has an impact on the surrounding community. Therefore, the community has rights from the impact of the construction of apartments that have occurred.

Keywords: civil rights of the community, society, apartments

# TINJAUAN YURIDIS TERKAIT HAK-HAK KEPERDATAAN MASYARAKAT AKIBAT PEMBANGUNAN APARTEMEN
**(Studi kasus apartemen Di Kelurahan Medang Kabupaten Tangerang)**

**Oleh**

**LUZMAN QASHMAL**

**Skripsi**

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai**
**Gelar SARJANA HUKUM**

**Pada**

**Bagian Hukum Keperdataan**
**Fakultas Hukum Universitas Lampung**

**FAKULTAS HUKUM**
**UNIVERSITAS LAMPUNG**
**BANDAR LAMPUNG**
**2023**

| | |
|---|---|
| Judul Laporan | : **TINJAUAN YURIDIS TERKAIT HAK-HAK KEPERDATAAN MASYARAKAT AKIBAT PEMBANGUNAN APARTEMEN (Studi kasus apartemen Di Kelurahan Medang Kabupaten Tangerang)** |
| Nama Mahasiswa | : *Luzman Qashmal* |
| Nomor Pokok Mahasiswa | : **1912011280** |
| Program Studi | : **Ilmu Hukum** |
| Fakultas | : **Hukum** |

**MENYETUJUI**

**1. Komisi Pembimbing**

| | |
|---|---|
| **Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.** | **Siti Nurhasanah, S.H., M.H** |
| **NIP.197309291998021001** | **NIP. 197102111998022001** |

**2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan**

**Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**
**NIP. 196012281989031001**

**MENGESAHKAN**

1. Tim Penguji

   Ketua : **Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.** .....

   Sekretaris : **Siti Nurhasanah, S.H., M.H.** .....

   Penguji Utama : **Dita Febrianto, S.H.,M.Hum.** .....

2. Dekan Fakultas Hukum

**Dr. M. Fakih, S.H., M.S.**
NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: **22 Februari 2023**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Luzman Qashmal

NPM : 1912011280

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**TINJAUAN YURIDIS TERKAIT HAK-HAK KEPERDATAAN MASYARAKAT AKIBAT PEMBANGUNAN APARTEMEN (Studi kasus apartemen Di Kelurahan Medang Kabupaten Tangerang)**" adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 43 Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2022 Tentang Peraturan Akademik.

Bandar Lampung, 22 Februari 2023

Luzman Qashmal
NPM 1912011280

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Penulis lahir di kota Tangerang, Provinsi Banten pada tanggal 02 Desember 1999. Penulis bernama Luzman Qashmal merupakan anak kedua dari tiga bersaudara yakni Radifany, S.Ak dan Arden Rafa Gani.

Pada tahun 2006 penulis masuk Sekolah Dasar Negeri 4 Pondok Jagung dan lulus pada tahun 2012. Kemudian melanjutkan sekolah tingkat pertama pada tahun yang sama di SMP Negeri 9 Tangerang dan lulus tiga tahun kemudian pada tahun 2015. Selanjutnya masuk pada sekolah menengah akhir di SMA Negeri 8 Tangerang dan lulus pada tahun 2018.

Pada tahun yang berikutnya penulis diterima menjadi mahasiswa Jurusan Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur masuk undangan SBMPTN. Setelah itu penulis juga mengikuti organisasi, DPM Unila sebagai anggota komisi II Perundang-undangan, UKM Birohmah sebagai anggota media dan branding, UKM-F PSBH FH Unila sebagai anggota alumni dan kerjasama , dan UKM-F Fossi FH Unila sebagai ketua departemen kajian islam isu keumatan. Penulis juga menjadi anggota teraktif di UKM birohmah dan DPM Unila. Penulis juga dipercaya untuk menjadi pimpinn sidang saat musyawarah besar pada UKM Birohmah dan UKM-F Fossi. Kemudian penulis mengikuti kepanitian Pemberkasan dan penjurian NMCC AHT 2021.

# MOTO

"Berpikirlah positif, tak peduli seberapa keras kehidupan yang kamu jalani."

(Ali Bin Abi Thalib)

"Jikalau kita letih karena kebaikan, maka sesungguhnya keletihan itu akan hilang dan kebaikan akan kekal."

(Umar Bin Khattab)

"Dengan Ilmu Kita Menuju Kemuliaan."

(Ki Hajar Dewantara)

"Buatlah hidup berwarna dengan mencoba hal baru yang positif"

(Luzman Qashmal)

## PERSEMBAHAN

Puji syukur aku panjatkan kepada Allah SWT yang telah mengijinkan diriku untuk menyelesaikan karya kecil yang bermanfaat untuk Negara Indonesia yang tercinta ini dan kupersembahkan karya ini untuk orang-orang yang kusayangi:

Bapak dan Ibu yang sangat saya cintai

(Ayahanda Bambang Herwandi dan Ibunda Nur Anni)

Hidupku selalu dikelilingi doa dan kasih sayang kalian yang tak pernah henti-hentinya sampai sekarang, atas semua sentuhan, pengorbanan dan kesabaran nya aku bersyukur dan sangat berterimakasih.

## SANWACANA

Puji syukur selalu penulis panjatkan kepada Allah SWT atas berkat dan karuniaNya sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul "**Tinjauan Yuridis Terkait Hak-Hak Keperdataan Masyarakat Akibat Pembangunan Apartemen (Studi Kasus Apartemen Di Kelurahan Medang Kabupaten Tangerang)**" sebagai salah satu syarat mencapai gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, petunjuk dan saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini, Penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S. Selaku Dekan FH Unila;
2. Bapak Dr. Rudi Natamiharja, DEA. Selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Dan Kerja Sama Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum Selaku Kepala Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H Selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
5. Bapak Eko Raharjo, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan arahan kepada saya dari awal perkuliahan hingga akhir perkuliahan;
6. Bapak Sepriyadi Adhan S, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing I Terimakasih atas kesabaran dan kesediaannya dalam berdiskusi mengenai inti-inti materi hukum perdata;

7. Ibu Siti Nurhasanah S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing II, yang telah menyediakan waktu dalam berdiskusi mengenai seluruh aspek kehidupan dan membimbing dalam tata cara penulisan.
8. Bapak Dita Febrianto, S.H.,M.Hum selaku Pembahas I. Terimakasih telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang bermanfaat terhadap penyelesaian karya penulisan ini;
9. Bapak Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H., Pembahas II. Yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang membangun terkhusus penulisan penyelesaian skripsi ini;
10. Bapak Ahmad Effendi dan Arif Budi Santosa selaku ketua RW cluster catalina serta ketua RT 1 dan RT 8 cluster catalina yang telah membantu dalam hasil pembahasan karya penulisan;
11. Teman-teman seperjuangan organisasi, yang telah memberikan pengalaman serta keahlian
12. Teman-teman *ne*w diki ackas, aina, batis, dea, dean, farel, haqqah, nanda, dan rafi. Terimakasih untuk kebersamaan, bantuan, serta canda tawa nya.
13. Temanku bima dan rido yang selalu bertukar pikiran mengenai pengenalan dunia.
14. Teman-teman dari delta pardosi, fritz, hafid, audi yang menemani masa-masa sekolah di SMA.

Bandar Lampung, Februari 2023

Luzman Qashmal

## DAFTAR ISI

**Halaman**

**ABSTRAK** ..... **i**
**ABSTRACT** ..... **ii**
**HALAMAN JUDUL** ..... **iii**
**HALAMAN PERSETUJUAN** ..... **iv**
**HALAMAN PENGESAHAN** ..... **v**
**LEMBAR PERNYATAAN** ..... **vi**
**RIWAYAT HIDUP** ..... **vii**
**MOTO** ..... **viii**
**PERSEMBAHAN** ..... **ix**
**SANWACANA** ..... **xi**
**DAFTAR ISI** ..... **xii**
**DAFTAR GAMBAR** ..... **xiii**

**I. PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang Masalah ..... 1
1.2. Rumusan Masalah ..... 7
1.3. Kegunaan Penelitian ..... 8
1.4. Ruang Lingkup Penelitian ..... 8
1.5. Sistematika Penelitian ..... 8

**II. TINJAUAN PUSTAKA**

2.1. Tinjuan Hak masyarakat yang timbul dari undang-undang ..... 16
2.2. Tinjauan Hak masyarakat yang timbul dari perjanjian ..... 38
2.3. Tinjauan terkait tanggung jawab perdata ..... 43
2.4. Kerangka pikir ..... 45

**III. METODE PENELITIAN**

3.1. Jenis Penelitian ..... 47
3.2. Tipe Penelitian ..... 48
3.3. Pendekatan Penelitian ..... 49
3.4. Data dan Sumber Data ..... 50
3.5. Metode Pengumpulan Data ..... 51

3.6. Metode pengolahan Data ..... 52
3.7. Analisis Data ..... 53

**IV. HASIL DAN PEMBAHASAN**

4.1. Pengaturan hak masyarakat ..... 54

4.2. Implementasi pengaturan hak masyarakat ..... 62

**V. PENUTUP**

5.1. Kesimpulan ..... 69

5.2. Saran ..... 69

**DAFTAR PUSTAKA** ..... 70

**LAMPIRAN** ..... 74

## DAFTAR GAMBAR

Kerangka Pikir .....47
Lampiran .....74

# I.PENDAHULUAN

## 1.1 Latar belakang

Saat ini bahwa segala sesuatunya berkembang dengan cepat sehingga terjadi laju perkembangan pada masyarakat terkhusus pembangunan perumahan yang diakibatkan oleh semakin bertambahnya jumlah individu yang berpengaruh terutama pada pemanfaatan lahan dalam mendirikan bangunan, saluran air untuk mengalirkan ke tempat pembuangan melalui saluran air tetangga dan lain-lain. Hal ini memaksa seseorang untuk berhubungan dengan penggunaan sarana milik bersama.[1] Data menunjukan jumlah gedung yang dilansir dari laporan *The Council on Tall Buildings and Urban Habitat* (CTBUH) menunjukkan, Jakarta menempati peringkat ke-12 dengan jumlah gedung pencakar langit terbanyak di dunia dengan tercatat memiliki 107 pencakar langit dengan ketinggian di atas 150 meter dan 42 gedung di atas 200 meter pada 13 Oktober 2021.

Kemudian terkhusus apartemen hasil riset *Colliers International Indonesia Kuartal* III-2021, total unit apartemen yang ada di Jakarta mencapai 217.085 unit.[2]

Pada daerah yang lain bahwa secara detail jumlah apartemen di area Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi (Bodetabek) akan berkembang.[3] Lembaga riset properti, *Savills Indonesia* memetakan bahwa pasokan apartemen di area Bodetabek akan bertambah sebanyak 129.000 unit dalam empat tahun ke depan

---

[1] Ida Ayu Asmari Utami Gandhi, dkk, "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pendirian Bangunan Ditinjau Dari Hukum Perikatan" *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, hlm 1.

[2] Berapa Harga Apartemen Di Jakarta Saat Ini? Berikut Rinciannya Https://Www.Kompas.Com/Properti/Read/2021/12/22/153000721/Berapa-Harga-Apartemen-Di-Jakarta-Saat-Ini-Berikut-Rinciannya?Page=All diakses tanggal: 12 Juli 2022 Pukul: 20.00 WIB.

[3] Hingga 2022, Savills Indonesia Proyeksi Apartemen Di Bodetabek Bertambah 129.000 Unit Https://Industri.Kontan.Co.Id/News/Hingga-2022-Savills-Indonesia-Proyeksi-Apartemen-Di-Bodetabek-Bertambah-129000-Unit di akses tanggal: 16 Juni 2022,Pukul: 16:30 WIB.

hingga tahun 2022 .[4] Tetapi hasil riset Savills Indonesia, jumlah pasokan apartemen di Bodetabek tercatat sebanyak 97.200 unit di dekade 2019.[5]

Dilansir dari *kabar6* bahwasanya warga cluster catalina Kelurahan Medang, Kabupaten Tangerang mengeluhkan suara bising akibat pembangunan apartemen yang berada tepat di depan cluster dan terganggu dengan suara bising pembangunan apartemen serta waktu aktivitas kerja yang dilakukan tidak beraturan karena tiap malam pihak pengembang apartemen bekerja sampai pukul 22:00 hingga pukul 02:00.[6] Hal berikutnya adalah sisa coran berbentuk bebatuan jatuh dan mengenai beberapa rumah warga dengan bunyi yang keras. Kemudian kerasnya getaran dan pondasi tiang pancang apartemen mengancam keselamatan warga yang terdampak karena posisi bangunan apartemen sangat dekat dengan hunian warga. Hal berikutnya yaitu warga sekitar juga tidak akan mendapatkan sinar matahari pagi untuk selamanya.[7] Belum lagi pencemaran udara seperti debu dan sampah kantong semen bertebaran saat tertiup angin kencang. Hal lainnya lagi yaitu debit air di lingkungan perumahan kami berkurang drastis.

Kemudian debu dari pembangunan apartemen itu dada sesak dan pandangan kabur.[8] hasil coran jatuh dari atas gedung apartemen dan pandangan gelap kemudian kejadian ini terulang kembali.

Warga Catalina menjelaskan, saat kejadian batu dan debu jatuh dari atas gedung sangat besar dan mengenai beberapa rumah yang tepat berada dibawahnya.[9] Warga mengalami kaget,frustasi, resah dan tidak pernah lagi merasakan nyaman. Selaku Ketua RW 006, membenarkan apa yang dikeluhkan masyarakat cluster catalina.

---

[4] *Ibid*.

[5] *Ibid*.

[6] Warga Keluhkan Bising Pembangunan Apartemen Carstensz, Ketua RW: Sudah Ada MoU https://kabar6.com/warga-keluhkan-bising-pembangunan-apartemen-carstensz-ketua-rw-sudah-ada-mou/ diakses tanggal 15 Juli 2022 Pukul: 09:00 WIB.

[7] Warga Gading Serpong Gugat Pengembang Apartemen Carstensz https://propertiterkini.com/warga-gading-serpong-gugat-pengembang-apartemen-carstensz/ diakses tanggal 15 juli 2022 Pukul 09:30 WIB.

[8] Pembangunan Apartemen Carstensz Meresahkan, Warga Takut Tinggal di Rumah https://liputankota.com/2020/10/02/pembangunan-apartemen-carstensz-meresahkan-warga-takut-tinggal-di-rumah/ diakses tanggal 15 Juli 2022 Pukul 11:00 WIB.

[9] *Ibid.*

Menurutnya, perihal pengaduan masyarakat merupakan hak warga untuk disampaikan ke pihak pelaksana pembangunan.[10] Oleh karena itu ketua RW menyebutkan Cluster Catalina dengan pihak Apartemen sudah memiliki tim *Monitoring dan Evaluasi (Monev)* dan perjanjian kesepakatan bersama *(MOU)* .

Disebutkan, salah satu *MOU* nya adalah masalah polusi udara, dan polusi suara. Untuk kompensasinya sendiri sudah disepakati dari awal melewati pengurus RT yang dimana pengurus RT mewakili warga. Semua hal istilahnya harus mengatasnamakan lingkungan warga sekitar, contohnya model pengaspalan tidak dipakai secara pribadi.[11] Dilansir dari berita liputan bahwa pembangunan apartemen sudah menganggu kegiatan pasar malam. Disaat menikmati pasar malam di Kampung Kandang, tiba-tiba ada keluarga yang kedua anaknya kejatuhan sisa adukan semen dan batu kerikil dari hasil coran pembangunan Apartemen, yang lokasinya bersebelahan.[12]

Pakaian yang dikenakan kedua buah hatinya itu penuh dengan jatuhan sisa coran. Begitu juga rambut, wajah, tangan dan kaki. Kegiatan Pasar malam ini sudah ada sejak lama kemudian di saat itu dua anak warga ketiban sisa coran dari pembangunan apartemen.[13]

Kemudian keluarga itu terkejut karena sisa coran menimpa kepala kedua anaknya. Anak dari keluarga tersebut menangis dan terlihat *shock* . Pedagang martabak telor, lumpia dan minuman dingin di pasar malam pun mengalami hal tersebut.[14]

Semestinya pedagang tersebut mendapatkan untung berjualan di pasar malam,namun seperangkat peralatan masaknya kejatuhan sisa coran pembangunan apartemen tersebut. Padahal pedagang tersebut sedang mempersiapkan dagangannya namun musibah telah terjadi.[15]

---

[10] https://kabar6.com/warga-keluhkan-bising-pembangunan-apartemen-carstensz-ketua-rw-sudah-ada-mou/ Opcit.

[11] *Ibid.*

[12] Kejatuhan Sisa Coran Pembangunan Apartemen, Pedagang Ini Mengaku Rugi https://liputankota.com/2020/08/29/kejatuhan-sisa-coran-pembangunan-apartemen-pedagang-ini-mengaku-rugi/ diakses tanggal 15 Juli 2022 Pukul 14:00 WIB

[13] *Ibid.*

[14] *Ibid*.

[15] *Ibid.*

Pedagang tersebut berharap kepada Pemerintah Kabupaten Tangerang untuk segera menertibkan pembangunan apartemen yang menurutnya tak mengindahkan peraturan yang ada. Hal ini hanya semen coran yang menimpa pedagang jikalau benda lainnya yang menimpa dapat menyebabkan kematian.[16]

Dilansir dari berita *liputankota* bahwa pengaduan masyarakat terkait pembangunan apartemen sudah mendatangkan ketua DPRD Kab. Tangerang untuk menyelesaikan masalah tersebut namun pembangunan apartemen masih dilanjutkan.[17] Dilansir dari berita *property.com* bahwa pihak tersebut sejak membangun Apartemen dari tahun 2018 lalu, tidak merespon secara maksimal atas banyaknya keluhan warga Blok AA yang terdampak oleh pembangunan apartemen.[18] Dampak negatif yang dialami warga tersebut sangat luar biasa yaitu warga mengalami kecemasan dan ketakutan selama 3 tahun. Keselamatan jiwa dan raga warga juga terancam.[19]

Oleh karenanya diperlukan aspek hukum perdata yang memberikan pembatasan pembatasan yang memberikan perlindungan pada kepentingan-kepentingan perseorangan dalam perbandingan yang tepat antara kepentingan yang satu dengan kepentingan yang lain dari orang-orang dalam suatu masyarakat tertentu.[20]

Pembatasan pada aspek hukum perdata yaitu buku III KUHPerdata tentang perikatan yang dalam arti sempit yaitu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan, yang disatu pihak ada hak dan disatu pihak ada kewajiban.[21] Kemudian undang-undang lainnya yang berlaku pada Indonesia. Pengaturan-pengaturan yang diakui menjadi hukum positif di Indonesia cukup banyak terkait pembangunan gedung yang artinya *das sollen* sebagai upaya peraturan hukum

---

[16] *Ibid.*

[17] Keluhkan Pembangunan Apartemen Carstensz, DPRD Akan Panggil Warga Catalina https://liputankota.com/2020/10/03/keluhkan-pembangunan-apartemen-carstensz-dprd-akan-panggil-warga-catalina/ diakses tanggal 16 Juli Pukul 10:00 WIB.

[18] Warga Gading Serpong Gugat Pengembang Apartemen Carstensz https://propertiterkini.com/warga-gading-serpong-gugat-pengembang-apartemen-carstensz/ diakses tanggal 16 Juli WIB Pukul 14:00 WIB.

[19] *Ibid.*

[20] Titik Triwulan Tutik,*Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasiona, (*Surabaya, Kencana, 2008), hlm 10.

[21] Satrio J, *Hukum Perikatan perikatan yang lahir dari undang-undang bagian satu* (Purwokerto,PT Citra aditya bakti,1994), hlm 1.

sudah terpenuhi namun yang menjadi suatu peristiwa hukum yang konkret masih terjadi permasalahan dalam masyarakat yang mengurangi hingga menghilangkan hak orang lain yang menimbulkan tindakan melawan hukum.[22]

Berdalih pada pengakuan undang-undang pada arti sempit mengenai tindakan melawan hukum, menurut J. Satrio hak masyarakat (orang lain) adalah hak subjektif yang berhubungan dengan tindakan melawan hukum.[23] Hak subjektif tidak mudah diberikan batasan-batasan yang ada. menurut van apeldorn hak subjektif adalah suatu ketentuan menjadi hukum objektif yang dihubungkan dengan orang tertentu menjadi suatu kewenangan/kewajiban.[24] Dan kewenangan pada pernyataan tersebut bukan hanya dalam arti suatu kewenangan saja tetapi berwujud “sekelompok” kewenangan. Hak subjektif merujuk untuk kebebasan bertindak yang diberikan oleh hukum perdata kepada individu/kelompok dalam suatu lingkungan.[25]

Dalam doktrin bahwa hak-hak subjektif dibagi menjadi hak-hak kepribadian (*persoonlijkheids*) dan hak kekayaan (*vermogenscrecthen*). Hak-hak kepribadian meliputi hak atas keutuhan badan, kebebasan,nama baik, sedangkan hak kekayaan meliputi hak kekayaan relatif dan hak kekayaan absolut.

Pada perilaku yang kedua ketiga dan keempat dari perumusan onrechtmatige daad menurut penafsiran luas bahwasanya , manusia tidak saja berhadapan dengan norma yang bersifat "melarang tetapi juga yang bersifat "memerintah (mewajibkan, mengharuskan) Atas perilaku yang kedua melanggar kewajiban hukum normanya terdapat dalam undang-undang yang bersangkutan, karena sebagai yang sudah dikatakan di depan "kewajiban hukum di sini diartikan sebagai kewajiban hukum yang ditentukan dalam undang-undang.[26]

Dalam hal ini agar orang-orang sebagai pemilik bangunan harus lebih berhati-hati dalam pembangunan, penggunaan serta perbaikan sarana yang dimiliki maupun

---

[22] Perbedaan Das Sollen dengan Das Sein - Klinik Hukumonline https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-idas-sollen-i-dengan-idas-sein-i-lt5acd738a592ef diakses tanggal : 15 September 2022, Pukul : 16:30 WIB.

[23] Satrio J, Op.cit, hlm 168.

[24] *Ibid*., hlm 173.

[25] *Ibid*., hlm 174.

[26] *Ibid.*

yang digunakan secara menimbulkan risiko yang mengakibatkan kerugian bagi pemilik bangunan yang bertetangga dan kerugian.[27]

Meneliti lebih jauh bahwa subjek hukum menurut Syahran adalah pendukung hak dan kewajiban sedangkan subjek hukum menurut Chaidir Ali adalah manusia yang berkepribadian hukum serta segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat demikian itu dan oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban.[28]

Pengakuan oleh hukum dapat diakui karena manusia merupakan makhluk sosial yang akan membentuk kelompok.[29] Secara kodratnya manusia terdapat hasrat untuk hidup berkumpul dengan sesamanya dengan hasrat untuk hidup bermasyarakat.[30]

Meninjau pendapat Chaidir Ali tentang subjek hukum hakikatnya kebutuhan dasar Menurut Maslow bahwa manusia memiliki lima kebutuhan dasar yaitu pangan,papan,sandang *(food,shelter,clothing)*, keselamatan diri dan kepemilikan,harga diri,aktualisasi diri, kasih sayang.[31] Sedangkan dengan menurut Alderfer dengan teori *(ERG)* bahwa tiga kebutuhan dasar manusia yaitu *Existence* meliputi kebutuhan sistem kehidupan *(fisiologis)* adalah kebutuhan paling dasar dari kebutuhan manusia, *Relatedness*/kebutuhan keterkaitan, yakni hubungan dengan orang-orang yang penting bagi seseorang seperti anggota keluarga, dengan orang-orang tertentu . *Growth* (kebutuhan pertumbuhan) meliputi keinginan untuk produktif dan kreatif. dengan mengerahkan segenap kesanggupan.[32]

Oleh karena itu dari tiga pernyataan bahwa lingkungan sekitar warga menjadi kebutuhan dasar dan hak dasar semua manusia terkhusus lingkungan yang baik

---

[27] *Ibid.,* hlm 1

[28] *Ibid.,* hlm 23.

[29] Siti Nurhasanah, *Sosiologi Dan Antropologi* (Bandar Lampung:Justice Publisher, 2016),hlm 53.

[30] Rizky Ariestandi Irmansyah,*Hukum. Hak Asasi Manusia Dan Demokrasi*.(Yogyakarta:Graha Ilmu,2013),hlm 1.

[31] Wahyu Sasongko. 2015. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum* Bandar Lampung. Harakindo Publishing. hlm 9.

[32]Rizky Ariestandi Irmansyah, Op.cit, hlm 6.

dan sehat. Namun dari sudut pandang lain terkait pendapat Maslow untuk memenuhi kebutuhan sepatutnya ada aspek perekonomian.

Dari sudut pandang terkait tata kota dan tata bangunan, penataan kota termasuk kawasan pemukiman lalu lintas dan lain-lain terletak dalam Rencana Induk Kota.[33] Akan tetapi, masih banyak kota yang belum mempunyai Rencana Induk Kota, sehingga pembangunan berjalan tanpa rencana induk.[34] Penyusunan rencana induk kota selalu harus dikaitkan dengan tata ruang dan tata guna tanah. Suatu problem lain yang timbul hingga saat ini belum ada Undang-Undang tentang Tata Ruang dan Tata Guna Tanah, sehingga beberapa kota yang telah menyusun rencana induk kotanya pun masih belum mempunyai landasan hukum tentang Tata Ruang dan Tata Guna Tanah.[35]

Dari sudut pandang lingkungan hidup, bahwa pembentukan proses bentuk dan tata letak massa bangunan serta meningkatnya permukaan bangunan dapat mengganggu kenyamanan pemakai bangunan dan masyarakat sekitarnya.[36] Akan tetapi, hal tersebut dapat di*netralisir* dengan tanam-tanaman yang fungsinya di samping menurunkan suhu udara di sekitarnya, juga sekaligus meresapkan air tanah. Dengan demikian, menurunnya kualitas air tanah yang secara langsung mempengaruhi kualitas tanah, daya serap, dan daya dukung keseimbangan ekosistem dapat diperkecil jika ruang-ruang terbuka ditanami tanam-tanaman atau rumput.[37]

Meninjau pada hidup bermasyarakat terkait lingkungan yang baik bahwa hidup bermasyarakat dan ketertibannya merupakan dua hal mempunyai hubungan paling erat, sehingga dapat juga dikatakan sebagai dua sisi dari satu mata uang.[38] Pada dasarnya hukum tidak lepas dari kehidupan manusia.[39] Sulit untuk mengatakan adanya masyarakat tanpa ada suatu ketertiban, dengan situasi yang

---

[33] Adrian Sutedi,*Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*,(Jakarta Timur:Sinar Grafika, 2010), hlm 322.

[34] *Ibid*., hlm 322

[35] *Ibid,*. hlm 323.

[36] *Ibid,*. hlm 324.

[37] Ibid,. hlm 324.

[38] Satjipto Rahardjo,*Ilmu Hukum (Bandung*: PT Citra Aditya Bakti,2006),hlm 13.

[39] Rizky Ariestandi Irmansyah, *Hukum Hak Asasi Manusia Dan Demokrasi*, (Yogyakarta:Graha Ilmu,2013), hlm 6.

menggambarkan kualitasnya. Dengan demikian segera perlu ditambahkan di sini, bahwa yang disebut sebagai ketertiban itu tidak didukung oleh suatu lembaga yang monolitik.[40] Hal tersebut juga termasuk konsekuensi hidup bermasyarakat yakni rasa tanggungjawab masing-masing individu akan keutuhan dan kelancaran hidup sosial.[41]

Ketertiban dalam masyarakat diciptakan bersama-sama oleh berbagai lembaga secara bersama-sama, seperti hukum dan tradisi.[42] Oleh karena itu dalam masyarakat juga dijumpai berbagai macam norma yang masing-masing memberikan kontribusi dalam menciptakan ketertiban itu. Kehidupan dalam masyarakat yang sedikit banyak berjalan dengan tertib dan teratur ini didukung oleh adanya suatu tatanan.

Adanya tatanan inilah kehidupan menjadi tertib yang mana hukum itu dipandang secara fungsional, ia terpanggil untuk melayani kebutuhan elementer bagi kelangsungan kehidupan sosial, misalnya mempertahankan kedamaian, menyelesaikan sengketa, meniadakan penyimpangan. Singkatnya hukum mempertahankan ketertiban dan melakukan kontrol.[43] Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini diberi judul "**TINJAUAN YURIDIS TERKAIT HAK-HAK KEPERDATAAN MASYARAKAT AKIBAT PEMBANGUNAN APARTEMEN (Studi kasus apartemen Di Kelurahan Medang Kabupaten Tangerang)**".

1.2 Rumusan masalah

Dari penjabaran latar belakang tersebut dapat menimbulkan permasalahan yang dikaji pada penelitian yaitu

1.2.1. Apa saja produk hukum terkait hak-hak masyarakat akibat pembangunan apartemen yang dilanggar tersebut?

1.2.2. Bagaimana implementasi terkait pengaturan hak-hak masyarakat akibat pembangunan apartemen yang dilanggar tersebut?

---

[40] Satjipto Rahardjo, Op.cit, hlm 13

[41] Rizky Ariestandi Irmansyah,*Hukum Hak Asasi Manusia Dan Demokrasi,*(Yogyakarta:Graha Ilmu,2013),hlm 2.

[42] Satjipto Rahardjo, Op.cit, hlm 13.

[43] Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika,2018),hlm 7.

1.3 Tujuan penelitian

Meninjau rumusan permasalahan dalam penelitian, bahwa penelitian ini mempunyai tujuan yaitu

1.3.1. Untuk meninjau beraneka ragam hak keperdataan masyarakat sekitar yang timbul karena pembangunan gedung tinggi ( apartemen)

1.3.2. Untuk pemulihan hak keperdataan masyarakat sekitar karena pembangunan gedung tinggi ( apartemen)

1.4 Kegunaan Penelitian

Dari penjabaran rumusan masalah dan tujuan penelitian bahwa melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan secara teoritis dan praktis yaitu

1.4.1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan perkembangan Ilmu pengetahuan Hukum Perdata, khususnya hukum perikatan.

1.4.2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu pengetahuan Hukum Perdata, khususnya hukum yang berkaitan dengan hak-hak keperdataan masyarakat akibat pembanguan apartemen. Kegunaan Praktis Secara praktis hasil dari penelitian ini diharapkan, yaitu:

1.4.2.1. Sebagai bahan bacaan atau sumber informasi bagi pihak-pihak yang membutuhkan hingga penyusunan gugatan oleh masyarakat terdampak.

1.4.2.2. Salah satu syarat akademik untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Lampung;

1.4.2.3. Meningkatkan pengetahuan dan pengembangan wawasan ilmu bagi penulis.

## 1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian dan kegunaan penelitian maka batasan penelitian yaitu membahas hak yang timbul dan diakui oleh hukum terkhusus hak keperdataan masyarakat dan kepatutan yang harus dilakukan untuk mendapatkan pemulihan hak keperdataan masyarakat tersebut. Kemudian dengan penambahan daerah pada penulisan judul membatasi ruang lingkup pada daerah Kabupaten Tangerang.

# II. TINJAUAN PUSTAKA

Meninjau latar belakang penelitian dalam ilmu pengetahuan yang diperlukan untuk penelitian ini, bahwasanya aspek hukum perikatan merupakan aturan yang mengatur hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan (*vermogenrecht*) antara dua orang atau lebih, yang memberi hak (*recht*) pada salah pihak (kreditur) dan memberi kewajiban (*plicht*) pada pihak yang lain (debitur) atas sesuatu prestasi. Perikatan dapat lahir dari undang-undang dan perjanjian.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum.[44] Hubungan hukum antara pihak ini perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan, dan kesusilaan.[45] Pengingkaran terhadap hubungan-hubungan tersebut tidak menimbulkan akibat hukum, namun melanggar norma dalam masyarakat.

Kenyataan hukum adalah suatu kenyataan yang menimbulkan akibat hukum yaitu terjadinya, berubahnya, hapusnya, beralihnya hak subyektif, pada bidang hukum keluarga, hukum benda, maupun hukum perorangan. Dalam hukum perikatan mempunyai objek perikatan yaitu prestasi yaitu untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.[46] Dengan perikatan untuk memberikan sesuatu dimaksudkan kewajiban dari debitur untuk menyerahkan kepemilikan, penguasaan atau kenikmatan dari suatu benda, Perikatan untuk berbuat atau melakukan sesuatu misalnya membangun rumah, membuat lukisan dan lain-lain, Perikatan untuk tidak berbuat/melakukan sesuatu, misalnya A membuat perjanjian dengan B bila jadi membeli rumah di suatu komplek tertentu,

---

[44] Joko Sriwododo Dan Kristiawanto,*Memahami Hukum Perikatan*, (Yogyakarta: Kepel Press,2021), hlm 11.

[45] *Ibid.*

[46] Nanda Amalia,*Hukum Perikatan*, (Aceh: Unimal Press,2012),hlm 3.

mereka sepakat tidak membuat pagar batas bersama tingginya tidak melebihi 1,5 M.[47]

2.1 Tinjuan Hak masyarakat yang timbul dari undang-undang

Mayarakat mempunyai hak yang timbul dari undang-undang sejak dalam kandungan sesuai Pasal 2 KUHPerdata.[48] Pasal 2 KUHPerdata berbunyi "Anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap telah lahir, setiap kali kepentingan si anak menghendakinya. Bila telah mati sewaktu dilahirkan, dia dianggap tidak pernah ada. " .[49]

Secara tidak langsung menurut hukum dunia orang pribadi menjadi subjek hukum sejak lahir dan berakhir dengan kematiannya. Ditinjau dari hukum Islam, seorang manusia dianggap subjek hukum sejak dalam kandungan hingga wafat, sehingga dalam hukum islam menggugurkan kandungan merupakan pembunuhan terhadap bayi tersebut karena dianggap melanggar hak atas hak hidup dari bayi itu sebagai subjek hukum yang akan lahir.[50]

Ketertiban yang didukung oleh adanya tatanan yang pengamatan dengan mendalam secara perdata bahwa ternyata terdiri dari berbagai tatanan yang mempunyai sifat-sifat yang berlain-lainan.

Karakteristik pada manusia yang berbeda beda ini disebabkan oleh karena norma-norma yang mendukung masing-masing. Tatanan itu mempunyai sifat-sifat yang tidak sama. Menurut mudjiono bahwa norma-norma mengenai tata tertib yaitu:[51]

1. Norma susila

Norma yang usianya paling tua dan asli terdapat di kesanubari manusia itu sendiri dalam tiap manusia tanpa melihat kebangsaan dan masyarakat tidak mengindahkan norma susila berarti asusila. Hal tersebut bertujuan untuk menjaga agar manusia tidak melanggar norma susila namun timbul norma-norma lainnya. Pelanggaran norma susila adalah pelanggaran perasaannya

---

[47] I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan,* (Jakarta: FH Utama,2014), hlm 28.

[48] Yulia. *Hukum Perdata*, (Aceh:Biena Edukasi,2015) hlm 6.

[49] Ibid

[50] Yati Nuryati,*Pengantar Ilmu Hukum,* (Banjarmasin:Nusamedia,2020), hlm 25.

[51] *Ibid*., hlm 10.

akibatnya menyesal. Van Apeldoorn mengadakan perbedaan antara susila dengan moral. Sesungguhnya antara susila dan moral hanya pada perbedaan tingkatan saja. Susila bersumber pada moral. Manusia adalah makhluk bermoral dan berperasaan susila.

2. Norma agama

Perihal norma susila diindahkannya atau tidak sama sekali tidak ada paksaan dari luar-pokok pangkalnya ialah hati sanubarinya sendiri maka lain halnya dengan norma-norma agama dan norma-norma lainnya. Norma agama berpangkal pada kepercayaan adanya Yang Maha Kuasa menganggap norma agama ditentukan oleh Tuhan. Pelanggaran berarti menentang perintah Tuhan. Akibatnya dapat hukuman dari Tuhan di akhirat.

3. Norma kesopanan

Apabila norma kesusilaan dan agama termasuk norma kerohanian yang semata-mata termasuk kepribadian manusia yang bersusila atau yang beragama, maka norma kesopanan adalah norma yang timbul dan diadakan oleh masyarakat itu sendiri untuk mengatur pergaulan sehingga masing-masing anggota masyarakat akan saling menghormati.[52] Pelanggaran akibatnya akan dicela sesamanya.

Celaan itu tidak perlu dengan mulut, tetapi lebih dirasakan jika celaan itu berupa sikap benci dan pandangan rendah dari orang-orang disekelilingnya, sampai-sampai orang menjauhkan diri dari si pelanggar, atau lebih hebat lagi memboikot si pelanggar tersebut dalam hidup bermasyarakat.

Sikap benci dan merendahkan dari masyarakat itu menimbulkan rasa malu dalam diri si pelanggar, rasa hina, rasa kehilangan semu yang juga berarti penderitaan bagi jiwanya. Perasaan kesopanan dapat menjelma menjadi perasaan kebiasaan. Norma-norma kesopanan dapat menjelma menjadi kebiasaan yang wajib diindahkan karena pelanggaran dianggap tidak biasa dus salah oleh masyarakat yang bersangkutan. Kebiasaan ini disebut adat.

---

[52] *Ibid.*

4. Norma hukum

Ketiga norma di atas belum cukup menjamin tata tertib dalam pergaulan hidup di masyarakat karena tidak adanya ancaman hukuman yang cukup sebagai paksaan dari luar. Diperlukan adanya norma hukum yang bersifat memaksa untuk melindungi kepentingan manusia dalam pergaulan hidupnya di masyarakat.

Sifat yang nampak dalam norma hukum adalah adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa (pemerintah) yang bertugas mempertahankan, membina tata tertib masyarakat dengan perantaraan alat-alatnya.

Sifat umum berlaku untuk siapa saja. Paksaan di sini tidak dijalankan semau-maunya saja melainkan hanya dalam hal kepentingan seseorang ataupun masyarakat dirugikan saja. Norma hukum memaksa tetapi dapat dipaksakan.

Dengan berpedoman dengan norma-norma masyarakat maka akan menghasilkan moral . Mengulik lebih dalam teori hukum positif mengharuskan pembedaan antara hukum dan moral pada umumnya, dan antara hukum dan keadilan pada khususnya yang sebagian besar ahli hukum, berasumsi bahwa hanya satu tatanan moral yang berlaku mutlak dan karenanya hanya ada satu keadilan absolut.[53]

Tuntutan untuk memisahkan antara hukum dan moral, hukum dan keadilan mengandung arti bahwa keabsahan tatanan hukum positif tidak bergantung pada keabsahan tatanan moral yang berlaku mutlak. Dengan adanya tatanan hukum maka suatu perbuatan mempunyai indikator sebagai perbuatan melawan hukum atau perbuatan tidak melawan hukum.

2.1.1 Teori mengenai perundang-undangan

Meninjau peraturan perundang-undangan hanya terpaku dengan peraturan perundang-undangan yang diterbitkan oleh Negara Indonesia maka tidak sesuai dengan teori perbuatan melawan hukum yang terbaru. Kedudukan KUHPerdata di Indonesia menuai *pro* dan *kontra*. Pada sidang Badan Perancangan oleh Lembaga Pembinaan Hukum Nasional bulan Mei 1962, Sahardjo, S.H., sebagai Menteri

[53] Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*,(Bandung: Nusa Media, 2011), hlm 75-76

Kehakiman pada masa tersebut menyatakan gagasan bahwa KUHPerdata hanya dianggap sebagai pedoman. Hal ini disebabkan karena KUHPerdata belum terlihat sesuai dengan nilai–nilai yang hidup di Indonesia. Namun KUHPerdata tetap diberlakukan sesuai Pasal I Aturan Peralihan Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (yang selanjutnya disebut UUD NRI 1945) yang berbunyi "Segala peraturan perundangundangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini" . kemudian KUHPerdata sebagai undang-undang karena aturan peralihan yang sudah di sebutkan dan adanya asas "*lex spesialis derogat legi generalis"* karena asas itu bahwa pengaturan tersebut mengesampingkan KUHPerdata itu sendiri tetapi tidak spesifik mencabut keberadaan KUHPerdata sebagai undang-undang.[54]

2.1.2 Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, bahwa perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.[55]
Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dan perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.[56]

---

[54] aisyah maharani," ironi kitab undang-undang hukum perdata dalam sistem hukum di indonesia" jurnal *rechtsvending* (26 februari 2022), hlm 1-2

[55] Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT Citra Bakti, 2017), hlm 3

[56] *Ibid.,* hlm 4

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:[57]

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi kontractual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Pada tingkah laku atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan adanya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, menekan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan
3. Tidak mau kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat digantikan suatu ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata *(civil wrong)* terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban trust, ataupun wanprestasi terhadap kewajiban equity lainnya.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual
6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
7. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa sesungguhnya hukum tentang perbuatan melawan hukum merupakan suatu mesin yang sangat rumit yang memproses pemindahan beban risiko dari pundak korban ke pundak pelaku perbuatan tersebut.[58] Namun begitu, dalam praktek ternyata sistem tersebut terlalu rumit sehingga hal tersebut berada jauh dari jangkauan keadilan. Ketidaksenangan kepada hukum tentang perbuatan melawan hukum misalnya terlihat dalam

---

[57] *Ibid.*
[58] *Ibid*.

sindiran yang mengatakan bahwa ungkapan “*Sue Thy Neighbour*" menjadi cara bagi orang hukum untuk menggantikan petuah lama dengan ungkapan “*Love Thy Neighbour*".

2.1.3 Unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka perbuatan melawan hukum semestinya mengandung unsur-unsur sebagai berikut: [59]

a. Adanya suatu perbuatan
b. Perbuatan tersebut melawan hukum
c. Adanya kesalahan dan pihak pelaku
d. Adanya kerugian bagi korban
e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Berikut ini penjelasan bagi masing-masing unsur dan perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu sebagai berikut

a. Adanya Suatu Perbuatan

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

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Pasal 1365 KUH Perdata berbicara tentang perbuatan positif, sedang Pasal 1366 KUH Perdata tentang kelalaian atau tidak hati-hati. Antara perbuatan positif dan kelainan adalah

[59] *Ibid*., hlm 10.

lawan kata yang tidak murni.[60] Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut

1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku
2) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum
3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku
4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goedezeden*)
5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed).*

c. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut.[61] Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability)* tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari.

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain. Karena Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut

1) Ada unsur kesengajaan
2) Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*)

---

[60] Rini Dameria, Achmad Busro," perbuatan melawan hukum dalam tindakan medis dan penyelesaiannya di mahkamah agung (studi kasus perkara putusan mahkamah agung nomor 352/pk/pdt/2010) jurnal diponegoro law, vol 6, no 1 (Juli 2017), hlm 2

[61] Munir Fuady Op.cit hlm 11.

3) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemikat (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan overmacht, membela diri tidak waras, dan lain-lain.

Timbul pertanyaan dalam hal ini yakni perlu dipersyaratkan unsur "kesalahan di samping unsur "melawan hukum dalam suatu perbuatan melawan hukum, apakah tidak cukup dengan unsur "melawan hukum saja". Untuk menjawab pertanyaan ini, berkembang 3 (tiga) aliran sebagai berikut:[62]

a. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melawan hukum

Aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur melawan hukum terutama dalam artinya yang luas, sudah inklusif unsur kesalahan di dalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi unsur kesalahan terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Van Oven.

b. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan

Dalam aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur kesalahan, sudah mencakup juga unsur perbuatan melawan hukum di dalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi unsur 'melawan hukum terhadap suatu perbuatan molawan hukum. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Van Goudever.

c. Aliran yang menyatakan diperlukan, baik unsur melawan hukum maupun unsur kesalahan.

Aliran ketiga ini mengajarkan bahwa suatu perbuatan melawan hukum mesti mensyaratkan unsur melawan hukum dan unsur kesalahan sekaligus, karona dalam unsur melawan hukum saja belum tentu mencakup unsur kesalahan. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh Mayors. Kesalahan yang disyaratkan oleh hukum dalam perbuatan melawan hukum, baik kesalahan dalam arti "kesalahan hukum maupun "kesalahan sosial.

Hal ini hukum menafsirkan kesalahan sebagai suatu kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yakni sikap yang biasa dan normal dalam suatu

[62] *Ibid., hlm 12.*

pergaulan masyarakat.[63] Sikap yang demikian kemudian mengkristal dalam istilah hukum yang disebut dengan standar "manusia yang normal dan wajar (*reasonable man*).[64]

d. Adanya Kerugian Bagi Korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang.[65]

f. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

Hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara faktual telah terjadi. Terdiri penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai "*sine qua non*". Von Bun adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep "sebab kira-kira" (*proximate cause*). *Proximate cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan

---

[63]Indah Sari," Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata"jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, vol 11 no 1 (September 2020) hlm 16.

[64] *Ibid.*

[65] *Ibid.*, hlm 13.

hukum. Kadang-kadang, untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah *legal cause* atau dengan berbagai penyebutan lainnya.

2.1.4 Jenis-jenis teori Perbuatan Melawan Hukum

1. Teori Kesalahan (*Vicarius Liability*)

Teori ini bahwa adanya unsur salah dan pertanggunganjawaban.[66] Secara yuridis tentang indikator, bahwa orang yang menderita kerugian karena perilaku orang lain yang *onrechtmatig* berhak atas ganti rugi dari si pelaku untuk meninjau si pelaku *onrechtmatige daad* wajib untuk mengganti kerugian kepada orang yang sebagai akibat dan perilaku itu maupun kerugiannya maka dapat disimpulkan bahwa pada tindakan melawan hukum unsur kesalahan adalah dasar yang membenarkan adanya kewajiban mengganti kerugian pendapat seperti itu dianut oleh para penganut teori kesalahan (*schuld theorie*).

Kesulitan muncul karena ternyata undang-undang ada kalanya tetapkan seseorang melanggar kerugian, sekalipun tidak mempunyai unsur pada pelaku yang menimbulkan kerugian pada orang lain, seperti apa yang diatur dalam pasal 1367 KUHPerdata.

Oleh karena itu penganut teori kesalahan paksa mencari jalan keluarnya dengan membuat *ficte* akan adanya kesalahan Yang demikian itu didasarkan atas pemikiran bahwa untuk semua tanggung jawat orang atas kerugian orang lain, harus didasarkan ata satu" prinsip-prinsip kesalahan yang berlaku untuk semua peristiwa tanggung jawab kerugian atas dasar *onrechtmatige daad.*

2. Teori risiko

Teori risiko menanggung kerugian mempunyai konsep ingin mencari pembenaran atas kewajiban ganti rugi atas kerugian orang lain pada peristiwa-peristiwa dimana si pelaku tak mempunyai kesalahan atas perilaku yang menimbulkan kerugian maupun kerugian itu sendiri.[67]

---

[66] J Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang Bagian Pertama*, (PT Citra aditya Bakti: Bandung, 1993), hlm 275.

[67] *Ibid.,* hlm 282.

Teori ini didasarkan atas pikiran, bahwa tidak tertutup kemungkinan, bahwa suatu perilaku yang sekali pun tidak terlarang, menimbulkan kerugian pada orang lain Jadi dalam hidup ini ada peristiwa-peristiwa, yang bisa menimbulkan kerugian, yang tak dapat diperhitungkan sebelumnya peristiwa-peristiwa seperti itu mem bahayakan orang lain. Setiap orang dalam pergaulan hidup terpaksa harus menerima risiko, bahwa perilakunya menimbulkan kerugian pada orang lain dan bertanggung jawab atas akibat yang muncul daripadanya sekalipun tak ada unsur salah pada dirinya karena kewajiban menanggung risiko disini tidak didasarkan atas kesalahan, maka orang menamakannya tanggung jawab risiko (*aansprakelijkheid*).[68]

Contoh dapat dikemukakan, bahwa orang yang menyita jaminan (*conservatoir beslag* ) barang orang lain, dapat dituntut ganti rugi atas dasar *onrechtmatige daad*, kalau kemudian *beslag* itu tak dapat dibenarkan (*niet van waarde verklaard*), karena umpama berbentuk tagihan. Perihal jaminan pembayaran mana dimintakan *beslag*. ternyata tidak ada. Bahkan menurut H.R. dalam keputusannya 15 April 1965, pem*beslag* tetap wajib untuk mengganti kerugian, sekalipun pembeslag dengan iktikad baik mengira, bahwa lagihan itu ada. Menurut Rutten, pendapat umum mengatakan, bahwa orang yang mengedarkan barang yang tidak baik (*ondeugelijk*) *ipso facto* berlaku onrechtmatig, dan karenanya bertanggung jawab alas kerugian yang ditimbulkan olehnya, sekalipun ia tidak tahu akan adanya cacat itu Jadi sekalipun tak ada unsur salah. Perkara yang terkenal dengan *arrest Jumbo* yang diputus oleh HR 2 Februari 1973, di anggap telah menunjukkan gejala-gejala ke sana.Untuk jelasnya akan dicontoh arrest tersebut.

Mengenai masalah kawajiban mengganti rugi pada peristiwa dimana tak ada unsur salah pada din yang dituntut ganti rugi, dapat kita tambahkan bahwa bahkan diluar penstwa-peristiwa yang secara tegas ditentukan dalam undang-undang -- dalam mana diatur tanggung jawab atas kerugian, sekalipun tak ada kesalahan pada si pelaku Pengadilan ada kalanya melaksanakan pasal 1365 KUHPerdata dengan mengabulkan tuntutan ganti rugi dengan memakai Teori risiko.

---

[68] *Ibid.,* hlm 272

3. Teori membahayakan

teori membahayakan (*gevaarzetting*) salah satu variant dari teori risiko adalah teori membahayakan.[69] Menurut teori membahayakan setiap orang yang menimbulkan bahaya pada orang lain.harus mau menanggung risiko atas kerugi an yang muncul dari perilakunya.

Kebiasaan yang berlaku lain daripada yang sebenar nya dikehendaki orang yang mengendarai mobil sekalipun mobilnya baru tidak tertutup kemungkinan bahwa mendadak saja rem blong atau stangstirnya patah bahwa bahaya seperti itu ada, tidak bisa dihindar kan bagi setiap orang yang turut dalam pergaulan hidup semua yang turut dalam pergaulan hidup harus mau menanggung kerugian yang mungkin muncul dari keadaan seperti itu termasuk orang yang menggunakan jasa pihak ketiga seperti para karyawan harus mau menerima risiko kerugian yang timbul dari tindakan pihak ketiga tersebut.[70]

Dalam peristiwa yang disebut terakhir, orang yang mengunakan jasa pihak ketiga atau si majikan, sama sekali tak melakukan perbuatan yang onrechtmatig yang melakukannya adalah pihak ketiga atau karyawannya sehingga tak dapat dikatakan bahwa ia bersalah melakukan *onrechtmatige daad.*

Risiko-risiko seperti tersebut di atas patut untuk di tanggung oleh setiap anggota masyarakat kalau ia mau turut dalam pergaulan hidup, di sini kewajiban menanggung risiko dilepaskan dari adanya kesalahan Dengan demikian kita lihat ada orang orang yang tanpa adanya kesalahan oleh hukum dibebani yang lebih berat dari yang lain. sehingga ada yang menyebutnya "risiko yang diperberat secara sepihak" *(eenzijdig verhoogde resico*)

Setiap orang yang turut dalam pergaulan hidup sampai batas-batas tertentu bisa menimbulkan bahaya bagi orang lain, umpama saja, ada kemungkinan orang yang memberikan pernyataan kehendaknya melalui sarana media ternyata disampaikan secara keliru, sehingga pernyataan dan kehendaknya tidak sama dan yang demikian itu tidak ketahui oleh orang yang menerima pernyataan tersebut.

---

[69] *Ibid.,* hlm 287.
[70] *Ibid*

Tidak tertutup pula kemungkinan. bahwa pernyataan seseorang ditafsirkan menurut kebiasaan yang berlaku lain daripada yang sebenar nya dikehendaki. Orang yang mengendarai mobil, sekalipun mobilnya baru, tidak lortutup kemungkinan bahwa mendadak saja romnya blong atau stangstirnya patah. Bahwa bahaya seperti itu ada, tidak bisa dihindar kan bagi setiap orang yang turut dalam pergaulan hidup.

Semua yang turut dalam pergaulan hidup harus mau menanggung kerugian yang akan terjadi dan keadaan seperti itu termasuk orang yang menggunakan jasa pihak ketiga seperti umpama saja para karyawan harus mau menerima risiko kerugian yang timbul dari tindakan pihak ketiga tersebut. Dalam peristiwa yang disebut terakhir, orang yang mengunakan jasa pihak ketiga atau si majikan, sama sekali tak melakukan perbuatan yang onrechtmatig yang melakukannya adalah pihak ketiga atau karyawannya sehingga tak dapat dikatakan bahwa ia bersalah melakukan *onrechtmatige daad*.

Risiko-risiko seperti tersebut di atas patut untuk di tanggung oleh setiap anggota masyarakat, kalau ia mau turut dalam pergaulan hidup. di sini kewajiban menanggung risiko dilepaskan dari adanya kesalahan. Dengan demikian kita lihat ada orang orang yang tanpa adanya kesalahan oleh hukum dibebani tanggung jawab yang lebih berat dari yang lain, sehingga ada yang menyebutnya "risiko yang diperberat secara sepihak (*eenzijdig verhoogde resico*)".

5. Teori manfaat (*profijttheorie*).

Variasi lain adalah teori manfaat (*Profijttheori*).[71] Teori ini mendasarkan pada pendapat, bahwa perilaku yang menimbulkan kerugian itu dilakukan demi untuk keuntungan si yang harus bertanggung jawab. jadi menurut teori manfaat, barangsiapa menikmati paling tidak mengharapkan untuk dapat menikmati perilaku tertentu keuntungan dari suatu termasuk perilaku orang lain yang dilakukan atas perintahnya harus mau juga memikul risiko kerugian yang diderita orang lain dari perilakunya .Yang demikian dipakai untuk membenarkan adanya tanggung jawab seorang majikan atas kerugian yang muncul dari *onrechtmatige daad* serta karyawannya. Si majikan seringkali tak mempunyai kesalahan apa-apa

[71] *Ibid.*, hlm 288.

atas perilaku si karyawannya, walaupun demikian. berangkat dari pikiran/anggapan, bahwa perlaku si karyawan adalah dimaksudkan untuk (keuntungan) si majikan dan karenanya si majikan (turut) menikmati keuntungan dari perilaku di karyawan maka kerugian. yang muncul dari perilaku itupun pantas untuk di tanggung oleh si majikan. Namun menurut Hofmann, dengan mengikuti pendapat Unger, mengatakan, bahwa seluruh itu sudah tentu dengan mempertimbangkan. siapakah yang memegang komando atas perilaku yang menimbulkan kerugian itu.

2.1.5 Jenis-jenis PMH

Pada pengkategorian perbuatan melawan hukum pada penelitian ini yaitu

a. Perbuatan Melawan Hukum Berupa Perbuatan yang Menyebabkan Tekanan Jiwa Orang Lain[72]

Yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum Berupa Perbuatan yang Menyebabkan Tekanan Jiwa Orang lain (*infliction of mental distress)*. adalah suatu tindakan dari pelaku kepada pihak lain, di mana dengan perlakuannya itu, pola patut mengetahui bahwa tindakannya tersebut aka menyebabkan pihak lain tersebut menderita tekanan jiwa dan kemudia tekanan jiwa tersebut memang benar-benar terjadi

b. Perbuatan Melawan Hukum Karena Kebisingan Perbuatan melawan hukum karena kebisingan dalam beberapa bahasa disebut dengan istilah sebagai berikut

Perbuatan melawan hukum karena kebisingan (nuisance) adalah suatu perbuatan melawan hukum yang dapat terjadi karena adanya unsur ka sengajaan, di samping dapat juga terjadi karena kelalaian atau bahkan strict liability. Tindakan yang dilakukan oleh pelaku dalam hal kebisingan adalah perbuatan melakukan intervensi terhadap penggunaan atau ke nikmatan penggunaan harta benda seseorang (untuk kebisingan pribadi) atau intervensi terhadap hak masyarakat secara kolektif (untuk kebisingan publik)

---

[72] Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017),hlm 62.

Untuk kebisingan pribadi, perbuatan melawan hukum berbentuk menciptakan kebisingan misalnya tetangga membuang sampah sembarangan sehingga menimbulkan bau tidak sedap atau memelihara anjing yang selalu ribut. Sedangkan untuk kebisingan publik (*public nuisance*) misalnya berupa mendirikan rumah pelacuran di tempat pemukiman, membuat kegiatan yang menyebabkan jalan umum menjadi macet, dan lain-lain.

Dengan demikian, unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum berupa Perbuatan kebisingan (*nuisance*) adalah sebagai berikut

1. Adanya tindakan oleh pelaku.
2. Adanya maksud (keinginan), tetapi dapat juga berupa kelalaian atau tanggung jawab mutlak
3. Adanya kepentingan korban yang dirusak bukan dengan cara menyerobot (*nontrespassory*).
4. Adanya kerusakankerugian yang substansial.
5. Adanya hubungan sebab akibat
6. Tidak dengan persetujuan korban.

2.1.6 Peristiwa perbuatan melawan hukum terdahulu

1. Contoh peristiwa air kotor[73]

Dalam arrest HR. 19 Maret 1943, yang terkenal dengan sebutan (*arrest Voorste stroom VI*) permasalahan sebagai berikut:

Kotapraja Tilburg mengotori aliran sungai Voorste Stroom dengan mengalirkan air nool (saluran penampung air limbah). Air *nool* itu menyebabkan bau busuk yang menyengat, yang mengganggu penduduk se panjang pinggir sungai. Salah seorang diantara mereka menuntut ganti rugi. Pihak Kotapraja sebagai pembela annya mengemukakan, bahwa ia tak dapat menghindari adanya bau itu, karena Kotapraja dihadapkan kepada pilihan, suatu methode pembersih yang tuntas dan mahal atau yang murah tetapi kurang baik. Pilihan dijatuhkan pada yang murah karena yang mahal ditinjau dari segi finansial tak dapat dipertanggungjawabkan. Jadi Kotapraja mendasarkan pada keadaan darurat (*noodtoestand*), ia telah

[73] *Ibid.*

mengorbankan kepentingan penghuni tepi sungai demi kepentingan umum Kotapraja. Walaupun demikian H.R. menghukum Kotapraja untuk membayar ganti rugi, dengan pertimbangan, "bahwa dengan berbuat demikian, Kotapraja telah mengikuti perilaku, yang sekalipun ditinjau dari kepentingan Kota.

2. Contoh peristiwa air kering

Pada peristiwa yang satu lagi yang terkenal dengan sebutan arrest Duinwater (HR 18 Februan 1944)[74]

kejadiannya lain lagi dan ringkasnya sebagai berikut Saluran air bukit pasir dipantai milik Kotapraja Den Hang menyedot air dan ladang bukit pasir tetangga, dengan akibat daerah sekitarnya menjadi kering. Salah seorang pemilik tanah bukit pasir sebelah (tetangga) J menuntut ganti rugi dengan mengemukakan bahwa miliknya dianggar Kotapraja membantah dan menge mukakan bahwa tindakannya tidak mungkin onrocht matig, karena dengan tindakan seperti itu ia mengabdi kepentingan umum yaitu menyediakan air untuk Kota praja Den Haag Sekali lagi disini dikemukakan adanya alasan pembenar (*rechtsvaardigingsgrond*). HR berpendapat bahwa sekalipun ditinjau dan sudut kepentingan Kotapraja perilaku Kotapraja menyedot air itu dapat dibenarkan atau malahan mungkin diharuskan tetapi ditinjau dan akibat yang merugikan yang muncul dari perilaku itu terhadap pemilik persil yang terancam olehperilaku itu, kerugian itu harus ditanggung oleh nya.

3. Contoh peristiwa sinar matahari dan pemandangan

Peristiwa terkait sinar matahari dan pemandangan adalah[75]

Haji N dan nyonya G dan W. selanjutnya disebut "perseroan" adalah dua orang yang bertetangga, yang mendapatkan persil mereka dari pendahulunya, yang semula memiliki seluruh kedua persil itu. Bangunan Haji N. mepet dengan batas tanah perseroan, sehingga ketika perseroan akan membangun tembok rumah diatas tanahnya yang berbatasan dengan bangunan Haji N dalam jarak kurang dari 2 meter. Haji N mengajukan keberatan dan menggugat perseroan dengan

---

[74] *Ibid*., hlm 278

[75] J satrio, Op.cit, hlm 224.

mendasar kan kepada pasal 645-648 KUHPerdata. Kalau bangunan perseroan berdiri, maka jendela dan lubang pada temboknya yang dibuat oleh pemilik lama yang berbatasan dengan bangunan itu akan tidak dapat menerima sinar dan udara lagi dari dan melalui tanah tetangganya (melalui tanah perseroan). Di samping ta pandangannya dari jendela ke dan melalui pekarangan tetangga juga hilang.

4. Contoh peristiwa suara dan getaran[76]

Mesin AC 170 contoh peristiwa perkara gangguan suara mesin AC. Duduk perkaranya secara ringkas adalah sebagai berikut:

Ny SZK penggugat adalah tetangga Ir.EU tergugat. Tergugat memasang AC dalam persilnya (sendiri), dekat dengan rumah penggugat, dan nimbulkan gangguan berupa getaran dan suara bising. Atas protes dari penggugat, maka dibuatlah perjanjian, dalam mana disepakati, bahwa tergugat ngurangi gangguan suara.. akan menambah dinding guna me tembok pembatas lebih kurang 2 meter dan selanjutnya disepakati, bahwa dengan pembangunan tembok itu penggugat tidak akan lagi mengadakan keluhan-keluh an, protec protes dalam bentuk apapun juga. Karena masih dirasa mengganggu, maka penggugat mengaju kan gugatan agar perbuatan tergugat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Menurut peninjauan Pengadilan ditempat, selain dari tembok pemisah persil sudah dipertinggi, juga letak mesinnya sudah dipindah cukup jauh dan diberi ganjal

karet. Atas dasar, bahwa ternyata tergugat telah meme nuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang ditanda tangani bersama, PN Jakarta Pusal berpendapat bahwa tergugat tidak melakukan perbuatan melanggar hukum.

Komentar jadi di sini yang menjadi ukuran bukan apakah ternyata suara dan getaran itu masih terasa/terdengar mengganggu, tetapi apakah tergugat memenuhi kewajiban perjanjiannya. Selain itu menarik sekali, bahwa sekalipun -melihat nama-nama para pihak lebih menunjukkan ciri-ciri orang-orang yang tunduk pada hukum adat, tetapi baik gugatan maupun jawaban dikemukakan dengan menyebut-nyebut pasal 1365 KUHPerdata dan 1338 KUHPerdata

---

[76] *Ibid.*, hlm 177

Ketika keputusan itu dimintakan banding, maka PT. Jakarta setelah mengatakan, bahwa kehidupan di kota besar adalah selalu ramai, hiruk pikuk, hingar bingar dan merupakan risiko bagi setiap orang yang hidup di kota besar telah memberikan pertimbangan yang sangat menarik, antara lain sebagai berikut: menimbang, bahwa karena kedua pihak adalah orang Indonesia, oleh sebab itu tunduk pada Hukum Adat, perlu bahwa dan selanjutnya; ditinjau bagaimana pengertian perbuatan melanggar hukum menurut Hukum Adat;bahwa menurut Hukum Adat perbuatan melawan hukum ferdapat kalau terjadi gangguan terhadap keseimbangan.

Menimbang, bahwa terbanding/dulu tergugat telah memenuhi kewajibannya lebih dari yang diperjanjikan dalam perjanjian tertanggal 24 September 1979 (produksi P4/T1). telah diuraikan di atas, sehingga telah dipenuhi kecermatan terhadap orang lain atau barang milik orang lain yang sepantasnya diperhatikan dalam pergaulan masyarakat (*zorgvuldigheid welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van eens anders persoon of good*), bahwa namun demikian, Kami menganggap perlu untuk mensiteer suatu pendapat karena kami menganggap sangat tepat, ialah bahwa dengan makin bertambah kompleksnya masyarakat, makin tinggi persyaratan yang dituntut tentang kecermatan itu, "*naarmate de maat schappij complexer word, worden hogere eisen gesteld aan de zorgvuldigheid die men ten aanzien van de belang en van naderen in acht moet nemen". "Jundisch Zakboek*" Bagian VIII, *Onrechtmatige Daad* oleh tuan A Rutton dan tuan R.S.Mayer) Setelah itu PT menganggap, bahwa memang AC tersebut telah menimbulkan gangguan keseimbangan dan karenanya perbuatan atau sikap tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang ringan.

2.2 Tinjuan Hak masyarakat yang timbul dari perjanjian

Beberapa poin yang penting dalam pustaka ini terkait hak masyarakat dari perjanjian yaitu

2.2.1 Syarat sah perjanjian(*Bestaandbaarheid*)

Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa "untuk sahnya persetujuanpersetujuan diperlukan empat syarat yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri; kecakapan

untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal". syarat pertama dan kedua yang disebutkan di atas dinamakan syarat subyektif, karena menyangkut soal orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif, karena menyangkut obyek dari peristiwa yang dijanjikan itu.[77]

1. Kesepakatan(*Toestemming*)

   sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu hams bersepakat , setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Sesuatu yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.[78] Hal itu artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendaknya .[79]

   Menurut Badrulzaman, pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui oleh kedua belah pihak. Pihak yang menawarkan dinamakan tawaran *offerte*, sedangkan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*Acceptatie*).

   Mengingat kesepakatan harus diberikan secara bebas (sukarela), maka KUHPerdata menyebutkan ada 3 sebab tidak diberikan secara sukarela yaitu karena adanya paksaan, kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*). Hal ini di atur dalam Pasal 1321 KUHPerdata yang menyebutkan "tiada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan ".

   Kekhilafan (*dwaling*), menyangkut hal-hal yang pokok dari yang dijanjikan itu. Dalam hal ini meliputi mengenai obyeknya, misalnya, mau membeli lukisan asli Afandi. Khilaf yang kedua mengenai subyeknya. Paksaan dalam hal ini haruslah berupa paksaan rohani (bukan fisik). Mengenai paksaan haruslah mengenai paksaan yang bukan absolut. Sebab dalam hal yang demikian itu perjanjian sama sekali tidak terjadi, misalnya

---

[77] I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, (Jakarta:FH Utama,2014) hlm 76.

[78] Subekti,*Hukum Perjanjian*,(Jakarta: Intermasa, 2005), hlm 17.

[79] *Ibid*.,hlm 18

kalau seseorang yang lebih kuat memegang tangan seorang yang lemah dan membuat ia mencantumkan tanda tangan di bawah sebuah perjanjian.

2. Kecakapan (*bekwaam*)

   Orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUHPerdata " setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap". Undang-undang yang dimaksud menyatakan tidak cakap itu adalah Pasal 1330 KUHPerdata yakni orang-orang atau pihak-pihak adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu".[80]

3. Suatu hal tertentu

   Suatu hal tertentu adalah obyek perjanjian atau merupakan prestasi perjanjian, prestasi ini dalam Pasal 1332 – 1334 KUHPerdata.[81] Objek perjanjian tidak perlu ada di saat ini serta jumlah dapat di hitung dan ditetapkan.[82]

4. Causa yang halal

   Yurisprudensi menafsirkan "causa" adalah isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat causa, menempatkan perjanjian di bawah pengawasan Hakim. Hakim dapat menguji, apakah tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1335 – 1337 KUHPerdata).

2.2.2 Jenis perjanjian pembangunan apartemen

Perjanjian-Perjanjian pada pembangunan apartemen dengan melibatkan pihak ketiga (masyarakat) merupakan perjanjian pelengkap dari perjanjian dasar

---

[80] I Ketut Oka Setiawan ,*Hukum Perdata Mengenai Perikatan*,(Jakarta:FH Utama, 2014) hlm 78.

[81] Zakiyah, *Hukum Perjanjian Teori Dan Perkembangnnya*, (Yogyakarta:Lentera Kreasindo, 2015),hlm 50.

[82] I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit*, hlm 83.

pengembangan kawasan pariwisata dapat dibuat oleh PT pengelola kawasan yaitu [83]

1. Perjanjian pembangunan dan pengembangan kawasan pariwisata (*Site/land Development Agreement*)
2. Perjanjian pengelolaan, pengoperasian sarana-sarana pariwisata. *(Management Agreement)*
3. Perjanjian pemeliharaan dan perawatan kawasan pariwisata *(Environment Maintenance Agreement.)*

2.2.3 Asas-asas perjanjian

Dalam perjanjian maka terdapat asas-asas sebagai dasar atas perjanjian yaitu

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas konsensualisme yang diuraikan di atas itu mempunyai korelasi dengan asas kebebasan berkontrak, yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerd yang menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

"Sepakat mereka yang mengikatkan diri" adalah asas esensial dari Hukum Perjanjian, Asas ini dinamakan juga asas otonomi "*konsensualiesme*”, yang menentukan adanya (*raison d'etre, het bestaanwaarde*) perjanjian. Anson berpendapat sebagai berikut: *"A promise more than a mere statement of intention for it imports a willingness on the part of the promiser to be bound to the person to whom it is made"*.

Dengan demikian kita melihat bahwa asas kebebasan ini tidak hanya milik KUHPerdata, akan tetapi bersifat universal. Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan (*vertrouwen*) bahwa perjanjian ini harus itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral. Menurut Eggens bahwa manusia terhormat akan memelihara janjinya. dasar konsensus itu dalam Hukum Kodrat la mengatakan, bahwa *"pacta sunt servanda*" (janji

[83] Sutedi Adrian,*Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, (Jakarta Timur:Sinar Grafika, 2010),hlm 20.

itu mengikat). Seterusnya ia menyatakan lagi, "*promissorum implendorum obligatio* (kita harus memenuhi janji kita)"[84]. Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting, sebab merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran dari hak manusia.[85]

2) Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sun servanda* berkaitan dengan akibat suatu perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang". Para pihak diwajibkan menghormati perjanjian dan melaksanakannya karena perjanjian itu merupakan kehendak bebas para pihak.

3) Asas Moral

Asas moral Artinya perjanjian tersebut tidak sampai melebihi batas moral pada tingkah laku pada suatu lingkungan.[86]

4) Asas Kepatutan

Asas kepatutan artinya hanya tindakan yang patut atau pantas yang harus dilakukan.[87]

2.3 Tinjauan umum terkait Tanggung jawab perdata

Dengan adanya teori risiko bahwa memberikan dasar yang mempunyai makna tanggung jawab pada pendirian dengan suatu perilaku yang meskipun tidak terlarang dapat merugikan orang lain dengan karenanya bahwa demi lancarnya pergaulan hidup dalam masyarakat orang ada kalanya menyelenggarakan kepentingannya melakukan perbuatan-perbuatan yang sekalipun dibenarkan.

Jika ditilik dari model pengaturan KUH Perdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, dengan KUH Perdata di negara-negara lain dalam

---

[84] Taryana Soenandar,Dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung:PT Citra Aditya Bakti 2001),hlm 83.

[85] Sutedi Adrian ,*Op.cit* , hlm 58.

[86] Lukman Santoso,*Aspek Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019), hlm 71.

[87] *Ibid.,* hlm 72.

sistem hukum Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:[88]

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata.
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam Pasal 1367 KUH Perdata.[89]

Oleh karena itu tidak dibenarkan menimbulkan risiko kerugian pada orang lain. Orang-orang seperti itu layak untuk menanggung risiko tuntutan ganti rugi dari korban tindakannya ,sekalipun tidak ada unsur salah pada dirinya. Kemudian tuntutan ganti rugi menyangkut mengenai tanggung jawab seseorang atas kerugian yang ditimbulkan karena perilaku melawan hukum orang lain , orang lain menyebutnya tanggung jawab kualitatif.

1. Tanggung Jawab Kualitatif

Tanggung jawab kualitatif adalah tanggung jawab seseorang atas kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum orang lain atau oleh benda yang ada dalam pengawasannya yang mempunyai hubungan hukum tertentu dengan orang tersebut.berdalih pada pasal 1367 KUHPerdata mengenai unsur salah yang memuat isi ketentuan menjadi dua kelompok yaitu:[90]

a. ketentuan kewajiban menanggung kerugian yang timbulkan orang-orang atas siapa kita bertanggung jawab
b. ketentuan kewajiban menanggung kerugian yang ditimbulkan oleh benda-benda, yang ada dibawah pengawasan kita.

2.. Tanggung Jawab Gedung ( *liability of building*)

Dalam meninjau 1369 kuhperdata menjelaskan tentang tanggung jawab. Menurut J. Satrio maka unsur-unsur dari 1369 terkait tanggungjawab gedung yaitu[91]

---

[88] *Ibid.,* hlm 3.

[89] *Ibid.*

[90] J Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang Bagian kedua*, (PT Citra aditya Bakti: Bandung, 1994), hlm 3.

[91] *Ibid.*, hlm 108.

a. subjek hukum yaitu pemilik

b. cakupannya ambruk gedung, baik seluruh maupun sebagaian

c. ada kelalaian dalam pemeliharaan atau kesalahan dalam pembangunan atau penataan.

Dalam unsur "kelalaian" dari pemilik, tentu cenderung dihubungkan oleh 1365 KUHPerdata oleh unsur kesalahan maka terlihat jelas bahwa lahirnya 1369 KUHPerdata.

3. Tanggung jawab mutlak*(Strict liability)*

tanggung jawab mutlak merupakan kewajiban membayar ganti rugi jika pelakunya bersalah atas tindakan tersebut.[92] Pengertian bersalah ini secara hukum diartikan, baik karena kesengajaan, maupun karena kelalaian (keteledoran). Akan tetapi, sebenamya hukum juga mengenal apa yang disebut dengan tanggung jawab tanpa kesalahan (*liability without fault*) atau yang sering juga disebut dengan istilah tanggung jawab mutlak (*strict liability, absolute liability*).

tanggung jawab mutlak adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan ataupun tidak, dalam hal ini pelakunya dapat dimintakan tanggung jawab secara hukum, meskipun dalam melakukan perbuatannya itu dia tidak melakukannya dengan sengaja dan tidak pula mengandung unsur kelalaian, kekuranghati-hatian atau ketidakpatutan.

Tanggung jawab mutlak sering juga disebut sebagai tanggung jawab tanpa kesalahan. Kesalahan di sini dimaksudkan sebagai kesalahan dalam artian hukum. Bisa saja perbuatan tersebut masih merupakan kesalahan secara moral. Akan tetapi, banyak juga tanggung jawab terhadap perbuatan, baik yang disengaja maupun kelalaian, yang menggerogoti kepentingan orang lain, kepentingan mana dilindungi oleh hukum merupakan tanggung jawab tanpa kesalahan secara hukum mau pun secara moral.[93]

---

[92] Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT Citra Bakti, 2017), hlm 173.

[93] *Ibid.*, hlm 174.

Perihal  tanggung jawab tanpa kesalahan ini telah terjadi pasang surutnya dalam perjalanan sejarah hukum. Dalam banyak hukum tradisional tentang perbuatan melawan hukum (*tort*) tidak mengutamakan pelanggaran moral terhadap tanggung jawab seseorang.

Hukum tersebut pada pokoknya mengatur tentang pemeliharaan perdamaian dan keseimbangan di antara individu-individu, dengan menyediakan ganti rugi yang akan dipandang sebagai pembalasan secara pribadi di antara pihak-pihak yang bersengketa.Sehingga sejak dari per mulaan, kesalahan secara moral tidak pemah seluruhnya absen dari pemikiran para hakim, pemikiran tersebut tidaklah menjadi yang paling penting. [94]

Pada dasarnya seseorang yang merugikan orang lain, baik karena kecelakaan murni maupun karena mempertahankan diri, kepadanya diwajibkan untuk memperbaiki (memberikan ganti rugi) terhadap kerugian orang lain tersebut. Jadi, hampir terhadap setiap perbuatan perdata, hukum tidak banyak memperhatikan "maksud" atau kelalaian dari si pelaku, tetapi lebih banyak memperhatikan kerugian dari pihak korban.[95]

Kaidah hukum tentang perbuatan melawan hukum yang didukung oleh perasaan hukum masyarakat pada umumnya me- nyatakan bahwa "siapa yang merusak mesti mengganti kerugian".Data-data yang ada menunjukkan bahwa sampai mendekati abad ke19, sejarah hukum tentang perbuatan melawan hukum berjalan lamban dan tidak stabil. Berkembang ke arah pengakuan terhadap "kesalahan atau "tanggung jawab moral" sebagai dasar anti rugi. Dengan semakin tumbuhnya kesadaran moral dalam masyarakat. terdapatlah gerakan ke arah penentuan tanggung jawab hukum terhadap sikap-sikap yang tidak diinginkan dari seorang warga negara yang baik.

Kecenderungan ini sangat deras sehingga memunculkan suatu teori yang konsisten tentang per buatan melawan hukum, yang berdasarkan prinsip "tidak ada tanggung jawab tanpa kesalahan".

Akan tetapi, kesalahan dalam artian hukum tersebut berbeda dengan kesalahan dalam artian moral. Sebab, banyak tindakan yang secara moral salah, tetapi kebal

---

[94] *Ibid.*
[95] *Ibid.*

secara hukum. Misalnya, seorang ahli renang yang melihat dan membiarkan saja orang lain tenggelam tidak dapat dihukum Pada pihak lain, adakalanya hukum menganggap seseorang bersalah walau secara moral dia *innocent*.[96]

Kesalahan adalah kegagalan untuk hidup dengan sikap yang ideal, terhadap sikap mana tidak seorang pun selalu sanggup menurutinya, dan mungkin di luar kemampuan seseorang Hal tersebut dapat terdiri dari semata-mata ketidaktahuan. Hal itu dapat terdiri dan perbuatan-perbuatan yang dalam masyarakat sebenamya wajar-wajar saja. Bahkan, seorang anak di bawah umur atau orang tidak sehat pikiran yang tidak dapat menghentikan apa yang sedang dilakukannya, sampai batas-batas tertentu akan bertanggung jawab terhadap perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya, baik atas tanggung gugatnya sendiri maupun atas tanggung gugat *wall* atau kuratornya.[97]

Di samping perkembangan doktrin tidak ada tanggung jawab tanpa kesalahan, sejarah dalam ratusan tahun juga telah menjadi saksi betapa sering terjadinya penyimpangan dari doktrin tersebut dengan member- lakukan prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan.[98] Telah diterima secara meluas terhadap prinsip bahwa bahwa dalam hal-hal tertentu, si pelaku perbuatan melawan hukum masih mungkin dibebankan tanggung jawab, sungguhpun perbuatan yang dilakukannya:

1. tidak melanggar moral,
2. tidak menyimpang dari standar yang dapat diterima akal sehat.
3. tidak mengabaikan kepeduliannya terhadap orang lain.

Dalam beberapa contoh, seperti jika tanggung jawab dibebankan pada si penjaga hewan, atau kasus-kasus aktivitas atau barang yang berbahaya. telah pula ditemukan alasan-alasan baru terhadap kepentingan umum untuk kasus-kasus perbuatan melawan hukum yang sebenarnya tanpa kesalahan tersebut. Di samping itu, ada pula kecenderungan kuat dalam sejarah hukum yang sedang berkembang bahwa terhadap kasus-kasus di mana tidak suatu pihak pun dapat dipersalahkan, demi memenuhi prinsip-prinsip keadilan sosial, maka terhadap kasus-kasus yang bersangkutan dipertanyakan siapa yang paling layak untuk menanggung kerugian.

---

[96] *Ibid.,* hlm 175.
[97] *Ibid.*
[98] *Ibid.*

Dan, karena itu kerugian dipindahkan dengan membebankan tanggung jawab terhadap pihak yang mungkin tidak mempunyal kesalahan.

Dalam bidang legislasi hal ini sering terdapat dalam bidang hukum perburuhan yang berkenaan dengan peraturan tantang kompensasi terhadap para pekerja, yang telah mengambil dasarnya atas prinsip tanggung jawab tanpa melihat kepada unsur kesalahan. Di samping itu, jika aktivitas si pelaku adalah tidak biasanya dan tidak normal dalam masyarakat, dan bahaya yang mengancam orang lain begitu besar, maka prinsip tanggung jawab mutlak tersebut juga diperlakukan. Khususnya jika bahaya sangat besar walaupun perusahaan dijalankan dengan sangat hati-hati. Dasar dan tanggung jawab adalah sikap si pelaku, yang dengan sengaja me lakukan tindakan tersebut, yang berarti menempatkan dirinya pada posisi yang sangat dekat dengan akibat yang riskan dimaksud, sehingga di-anggap telah mengasumsi risiko.

Hal ini bahwasanya pengadilan-pengadilan telah cenderung untuk menentukan bahwa karena si pelaku bertindak untuk kepentingannya sendiri dan mengharapkan keuntungan dan akti vitas tersebut, maka si pelaku tersebut berada di posisi yang lebih baik untuk menanggung akibatnya, jauh lebih baik jika risiko tersebut dipikulkan ke pundak korban. Jadi, masalahnya berkisar pada soal pengalokas an kerugian yang tidak dapat dielakkan, dengan membebankan tanggung jawab atas pihak mana yang paling baik memikulnya. Karenanya, yang dilihat bukan lagi kesalahan si pelaku, melainkan lebih melihat kepada kepentingan masyarakat secara luas.[99]

Sikap yang banyak dianut di zaman modern ini adalah keluhan dan reaksi terhadap pandangan dan sikap yang individualistik dan liberal dari pengadilan-pengadilan tradisional.

4. Tanggung jawab tentang benda dan aktivitas berbahaya

Tanggung jawab mutlak terhadap kondisi dan aktivitas yang berbahay secara abnormal merupakan doktrin yang terbilang baru. yang di negar negara Common Law. merupakan pengembangan dari kasus Ingg (*leading case*), yaitu Rylands

[99] *Ibid.,* hlm 193

v.[100] Flecher (1868), Dalam kasus ini, pihak pelaku perbuatan melawan hukum, yaitu pemilik suatu pabrik di Lancashire membangun tempat simpanan air di atas tanah mereka. Air ke luar das tempat simpanannya dan mengalir membanjiri melalui suatu tempat selanjutnya sampai ke suatu tambang yang tidak begitu jauh dari tempe milik korban Pekerjaan pembangunan tempat penampungan air tersebut dilakukan oleh kontraktor lepas (*independent contractor*), di mana dalan kasus ini, tidak ada penyerobotan (*trespass*) yang ditemukan karena banjir tidaklah langsung atau segera terjadi.

Tidak pula ada gangguan (*nuisance*), karena tidak ada sesuatu yang menyerang, dan kerusakan kemudian tidak terus-menerus atau tidak terjadi berulang-ulang Namun demikian, dalam kasus ini diputuskan bahwa berdasarkan analogi dan tanggung jawab mutlak atas hewan terak yang menyerobot, binatang berbahaya dan *nuisance* yang mutlak, teori-teori mana diperluas berlakunya sehingga melingkupi juga fakta-fakta dalam kasus yang bersangkutan.

Ganti rugi harus dibayar kepada korban. Dalam hukum, suatu tanggung jawab mutlak sering diperuntukkan tidak terhadap fakta-fakta biasa dan normal, tetapi diterapkan terhadap fakta-fakta sebagai berikut:

1. Terhadap benda-benda atau aktivitas yang luar biasa (*extra-ordinary*)
2. Terhadap eksistensi benda atau aktivitas yang merupakan penge- cualian (*exceptional*) dari hal yang biasa.
3. Terhadap eksistensi benda atau aktivitas yang abnormal

Misalnya, pengumpulan air dalam jumlah besar pada usaha-usaha yang bertenaga *hydraulic*, tempat-tempat penyimpanan bawah tanah atau usaha-usaha cuci film, semuanya ini ada kemungkinan bahaya terhadap tanah seseorang, sehingga merupakan penggunaan yang tidak alami tidak normal sehingga terhadapnya dapat diterapkan tanggung jawab mutlak.

Akan tetapi, air dalam bak-bak tampungan air, pipa-pipa rumah tangga, atau tangki-tangki air untuk ternak, merupakan penggunaan alami, sehingga kepada pemilik tidak dikenakan tanggung jawab mutlak

[100] *Ibid*.,hlm 182.

Di samping itu, faktor-faktor berikut ini juga sangat dominan untuk me- nentukan apakah suatu tanggung jawab mutlak dapat diberlakukan, yaitu faktor-faktor sebagai berikut:

1. Tempat di mana hal tersebut terjadi,
2. Kebiasaan-kebiasaan masyarakat,
3. Kesanggupan secara alami, dan
4. Penerimaannya untuk sesuatu tujuan tertentu.

Misalnya, di Burma seekor gajah tidak merupakan makhluk yang luar biasa, tetapi telah menjadi binatang piaraan, sehingga tidak lagi diterapkan tanggung jawab mutlak, sama saja dengan tanggung jawab pemeli hara kuda.

Akan tetapi, gajah yang sama, ketika dibawa ke Inggris dalam suatu circus, telah menjadi hewan yang berbahaya secara abnormal bagi masyarakat. Seperti juga tambang batubara, pengambilan benda-benda tertentu di pantai dipandang sebagai penggunaan yang alami dari tanah-tanah tertentu, karena itulah salah satu peruntukan tanah-tanah tersebut Hanya apabila cara yang dipergunakan untuk pengambilan benda-benda tersebut adalah tidak biasanya atau tidak normal, seperti dalam kasus membentengi sungai atau pemompaan air sampai ke tingkat sedemikian rupa, sehingga air tersebut dapat mengalir ke atas tanah orang lain, Dalam keadaan demikian, tanggung jawab mutlak akan diterapkan.

Selanjutnya, doktrin tanggung jawab mutlak yang berhubungan dengan benda atau aktivitas yang berbahaya yang berasal dari kasus Inggris Rylands v. Fletcher tersebut, diterima di banyak negara bagian di Amerika Serikat Doktrin tersebut memang pernah ditolak oleh putusan-putusan pengadilan di New Hampshire, New York, dan New Jersey. Bahkan, untuk kurun waktu tertentu, penolakan terhadap doktrin Rylands v. Fletcher pernah menjadi hukum mayoritas negara bagian di Amerika Serikat.

Salah satu alasan terhadap penolakan doktrin tanggung jawab mutlak adalah bahwa doktrin tersebut tidak sesuai dengan peradaban yang semakin maju. Perusahaan-perusahaan yang berbahaya, yang melibatkan risiko tinggi, jelas tidak terelakkan dalam pembangunan perdagangan dan industri dari sebuah negara, sehingga harus diberikan kemudahan kepadanya.

Karena itu, beban yang terlalu besar tidak boleh dipikulkan atas usaha-usaha industri tersebut. Atas dasar pemikiran seperti ini, dalam beberapa kasus pernah diputuskan bahwa pemilik dari bendungan untuk perusahaan, yang ditempatkan pada arus sungai, tidak bertanggung jawab terhadap merambatnya air ke tempat milik orang lain, kecuali dalam hal ada unsur kelalaian.

Dengan tidak ada lagi tempat-tempat baru yang dapat diduduki dan pembangunan dari hasil alam dalam perkembangan selanjutnya, maka keberatan-keberatan terhadap doktrin tanggung jawab mutlak akan mulai melemah, dan diganti dengan prinsip bahwa perusahaan-perusahaan yang berbahaya, walaupun berguna terhadap masyarakat, haruslah membayar bayar ganti rugi terhadap kerugian-kerugian orang.

Sampai dengan tahun 1984, doktrin Rylands vs Fletcher masih dlak secara tegas dalam 7(tujuh) negara bagian di Amerika Serikat  Maine, New Hampshire, New York, Oklahoma, Rhode Island, Texas dan barangkali juga Wyoming.

Sebanyak lebih dari 30 (tiga puluh negara bagian) dengan tegas menyebutkan menerima doktrin Rylands atau menerima pernyataan-pernyataan yang jelas-jelas berasal dari  jumlah yang menerima secara tegas terus saja bertambah, lebih kurang 1 (satu) dalam setahun.

Di samping itu, ada beberapa kasus, misalnya tempat penyimpanan air atau parit irigasi di daerah-daerah kering, sumur minyak yang dioperasi kan secara layak di Texas atau Oklahama, kesemuanya ini dapat dijelaskan dalam konteks masyarakat yang berbeda, yang membuat tindakan tersebut menjadi alami dan normal untuk daerah-daerah tertentu tetap tidak alami dan tidak normal bagi daerah-daerah lain.

Restatement di Amerika Serikat tentang perbuatan melawan hukum Pasal 519, dan Pasal 520 telah menerima prinsip-prinsip dari Rylands v Fletcher, tetapi telah membatasinya kepada kegiatan yang luar biasa bahayanya (*ultrahazardous activity*) dari seseorang . Kegiatan tersebut sebagai sesuatu perbuatan yang mestinya menimbulkan risiko yang berupa kegiatan yang serius terhadap orang, tanah dan terak orang lain yang tidak dapat dihilangkan sungguhpun dengan sangat hati-hati (*utmost care*), dan hal itu tidak termasuk dalam persoalan penggunaan yang sudah biasa dari masyarakat.

Terlihat bahwa batasan *restatement* ter sebut telah bergerak menyimpang dari hukum Inggris, di mana *restatement* mengabaikan hubungan antara aktivitas dan keadaan sekelilingnya. dan memperlakukan bahaya yang luar biasa dan ketidakmungkinan untuk menghilangkan bahaya tersebut sungguhpun dengan kehati-hatian.

Di samping itu, kenyataan menunjukkan bahwa di negara-negara bagian yang menyatakan menolak Rylands v. Flatcher, tetapi mereka telah juga menerima dan menerapkan prinsip-prinsip dari Rylands tersebut melalu penerapan berbagai teori lain yang nyatanya serupa. Paling sering, pada semua pengadilan di Amerika Serikat tanggung jawab mutlak yang sama diterapkan terhadap tergugat-tergugat melalui doktrin lain berupa doktrin gangguan (*nuisance*)

Termasuk di dalamnya penyimpanan-penyimpanan air dalam jumlah banyak di tempat yang salah, atau cairan yang mudah meledak atau mudah terbakar di daerah padat penduduk, atau ada kemungkinan ber- bahaya terhadap milk-milik yang berharga, bunga api yang dibakar d jalan umum, sumur air atau pengoperasian tambang yang tidak normal dan asap, debu, bau busuk, ataupun gas-gas yang menunggu dari usaha industri.

Kesemuanya itu sangat berhubungan dengan kasus-kasus Inggris setelah Rylands v. Fletcher. Telah ada suatu pengakuan umum terhadap kasus-kasus gangguan tersebut (*nuisance cases*), bahwa hubungan aktivitas tersebut dengan keadaan sekitarnya adalah faktor pengontrol, tempat penyimpanan benda-benda yang dapat meledak, atau tangki besar penuh dengan minyak bumi di tempat-tempat padat penduduk dapat merupakan gangguan mutlak (*absolute nuisance*). Akan tetapi, bahan-bahan yang dapat meledak yang serupa, atau cairan yang mudah terbakar di tempat-tempat jarang penduduk, atau kondisinya kurang berbahaya, bukan gangguan mutlak.

Gangguan itu merupakan suatu kenyataan pula bahwa barangkali tidak ada kasus yang menerapkan Rylands v. Fletcher yang tidak beradu dengan teori gangguan, teori mana sangat mendapat respek dalam hukum Amerika Serikat. Dan, telah banyak bukti bahwa di bawah panji-panji ten gangguan, prinsip dalam Rylands diterima secara universal.

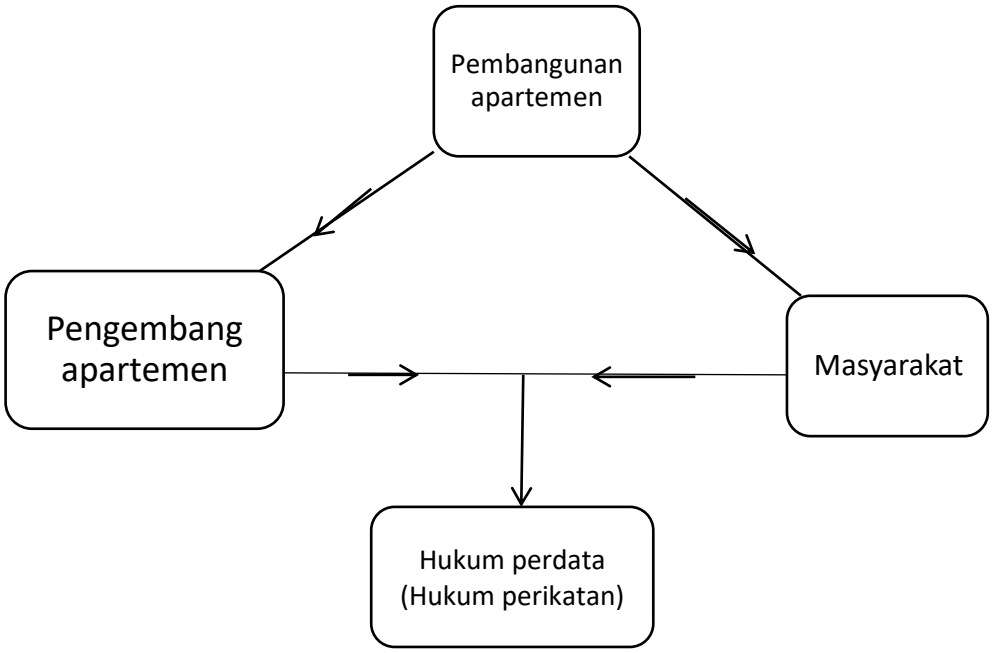
Banyak kasus kontemporer di Amerika Serikat yang menyimpulkan bahwa tanggung jawab mutlak adalah seluruhnya merupakan persoalan hubungan dari tindakan seseorang dengan keadaan sekelilingnya. Jadi, penggunaan bahan peledak di pinggir gunung yang tidak dihuni oleh manusia adalah hanya persoalan yang memerlukan unsur kelalaian, tetapi jika hal tersebut terjadi di daerah padat penduduk, si pelaku harus menanggung berbagai risiko, sehingga dia akan bertanggung jawab secara mutlak.

Dalam Restatement kedua tentang perbuatan melawan hukum di Amerika Serikat memakai istilah "aktivitas berbahaya yang tidak normal (*abnormally dangerous activities*) dan kemudian memperinci 6 (enam) faktor yang mesti dipertimbangkan Keenam faktor tersebut adalah sebagai berikut

1. Adanya risiko besar dari bahaya terhadap orang, tanah dan ternak orang lain;
2. Adanya kemungkinan bahwa bahaya yang mengancam
3. Ketidaksanggupan meniadakan risiko walaupun dilakukan dengan kehati-hatian yang masuk akal (*reasonable care*).
4. Aktivitas tersebut tidak biasanya dilakukan,
5. Tidak layaknya pelaksanaan aktivitas di tempat yang bersangkutan
6. Manfaat aktivitas tersebut terhadap masyarakat lebih kecil dan bahaya

Kemudian keenam faktor tersebut berusaha memasukkan pemikiran-pemikiran sebagai berikut penggunanan yang tidak alami dan luar biasa (*extraordinary*); ,keseriusan dari sifat yang berbahaya yang mengancam dan aktivitas tersebut tidak biasanya dilakukan olehnya.

2.4 Kerangka Pikir




Pada kerangka berfikir diatas bahwa adanya pembangunan apartemen melahirkan hubungan hukum yang secara langsung mengikat pihak apartemen dengan masyarakat sekitar. Masyarakat dan pihak apartemen memiliki hubungan hukum yang mengikat yang disebut hukum perikatan. Lingkup penelitian ini bahwa perikatan menimbulkan hak masyarakat alami serta undang-undang dan hak masyarakat dari perjanjian. hak masyarakat alami serta undang-undang mempunyai landasan yaitu KUHPerdata Buku III Bab III dan perundang-undang yang berlaku di Indonesia.

# III. METODE PENELITIAN

## 3.1 Jenis Penelitian

Penelitian hukum dapat didefinisikan sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.[101] Penelitian juga dapat diartikan sebagai sebuah usaha untuk menganalisa dan mengadakan konstruksi secara metodologis, sistematis serta konsisten. Penelitian dapat digunakan sebagai sarana yang digunakan untuk memperkuat, membina dan juga mengembangkan ilmu pengetahuan.

Penelitian yang digunakan peneliti adalah penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum doctrinal dan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.[102] Penelitian hukum normatif juga didefinisikan sebagai suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.[103] Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepkan sebagai yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap layak.[104] Kemudian penelitian hukum empiris yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum yang berlaku pada masyarakat.[105]

## 3.2 Tipe Penelitian

Metode penelitian deskriptif adalah metode yang dilakukan untuk mengetahui gambaran, keadaan, suatu hal dengan cara mendeskripsikannya sedetail mungkin

---

[101] Peter Mahmud Marzuki.,*Penelitian Hukum*(Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 35.

[102] Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*(Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 13.

[103] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, *Loc. Cit.*, hlm 35.

[104] Amiruddin Dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta :PT. Raja Grafindo Persada, 2006) hlm. 118.

[105] Zainudin Ali .2009. *Metode Penelitian Hukum.* Jakarta. Sinar Grafika.Hlm 10

berdasarkan fakta yang ada.[106] Deskriptif artinya mendeskripsikan fakta-fakta dengan analisa normatif, sehingga fakta-fakta tersebut memiliki makna dan kaitan dengan permasalahan yang diteliti.[107] Penelitian ini bertujuan memberikan gambaran atau deskripsi lengkap, jelas dan sistematis mengenai hak-hak keperdataan masyarakat dari pembangunan apartemen.

3.3 Pendekatan penelitian

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut penulis akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai objek yang akan diteliti. Metode pendekatan dalam penelitian ini dengan *Live Case Study*

Pendekatan *live case study* merupakan pendekatan pada suatu peristiwa hukum yang prosesnya masih berlangsung atau belum berakhir.[108] Dan kemudian menurut peter marzuki Peter Mahmud Marzuki, terdapat 5 (lima) pendekatan yang dapat digunakan dalam penelitian hukum, yaitu[109]

a. Pendekatan kasus (*case approach*).
b. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*);
c. Pendekatan historis (*historical approach*)
d. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*)
e. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Dalam pendapat peter marzuki bahwa pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual yang merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung

---

[106] Metode Penelitian Deskriptif: Pengertian, Langkah & Macam - Serupa.Id Https://Serupa.Id/Metode-Penelitian-Deskriptif/ diakses tanggal 10 Juli 2022 Pukul 10:00 WIB.

[107] Thalis Noor Cahyadi, *Efektifitas Bantuan Hukum Di Pengadilan*, Dalam *Jurnal Rechtsvinding.* April 2013. Vol 2, No 1. Hlm. 20.

[108] Metode Penelitian Hukum Empiris Dan Normatif Https://Idtesis.Com/Metode-Penelitian-Hukum-Empiris-Dan-Normatif/ diakses tanggal 5 Juli 2022 WIB.

[109] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm 93.

dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan.[110]

3.4 Data dan Sumber Data

Data merupakan keterangan-keterangan tentang suatu hal, baik berupa sesuatu yang diketahui, atau yang dianggap, atau anggapan, atau suatu fakta yang digambarkan lewat angka, simbol, kode, dan lain-lain,[111] di dalam penyusunan sebuah penelitian yang menggunakan penelitian hukum normatif, sumber utama yang digunakan adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat kepustakaan, sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan. Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau pihak lain. Kegunaan data sekunder adalah untuk mencari data awal atau informasi, mendapatkan landasan teori atau landasan hukum, mendapatkan batasan, definisi atau arti suatu istilah. Data sekunder tersebut meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

3.4.1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah sumber data yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi hukum atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan. Pada penelitian ini penulis menggunakan bahan hukum primer, yaitu:

1) KUHPerdata
2) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman
3) Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia
4) Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
5) Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengeloaan Lingkungan Hidup

---

[110] Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) Dalam Penelitian Hukum | Saiful Anam & Partners Https://Www.Saplaw.Top/Pendekatan-Perundang-Undangan-Statute-Approach-Dalam-Penelitian-Hukum/ diakses tanggal 5 Juli 2022 Pukul 14:00 WIB.

[111] Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya, (*Jakarta: Ghalia Ikapi, 2002), hlm 82.

6) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Agraria
7) Perjanjian kesepakatan bersama

3.4.2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah sumber data yang berupa bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan dan studi wawancara berupa literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

3.4.3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya adalah surat kabar, internet, kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia dan lain-lain.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan pencatatan peristiwa-peristiwa, hal-hal, keterangan-keterangan, karakteristik-karakteristik baik sebagian maupun seluruh elemen yang akan menunjang atau mendukung penelitian. Pengumpulan data adalah fase yang paling penting dan memakan waktu. Kualitas hasil evaluasi sepenuhnya tergantung pada data yang dikumpulkan. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui langkah-langkah sebagai berikut:

3.5.1. Studi kepustakaan

Studi pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif. Studi kepustakaan ini dilakukan untuk memperoleh data sekunder dan berbagai infomasi yang relevan sesuai dengan objek penelitian. Studi kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.

3.5.2. Studi wawancara

Studi Wawancara atau interview adalah teknik percakapan yang digunakan untuk memperoleh data atau informasi. Dari hasil wawancara akan diperoleh data kualitatif. Data ini diperoleh dengan narasumber informan . Narasumber informan yaitu ketua RW Catalina periode 2017-2020 , ketua RW Catalina Periode 2021-2023 Sekretaris RW catalina, Ketua RT 1 Catalina, Ketua RT 8 Catalina.

Teknik wawancara yang peneliti gunakan yaitu teknik wawancara tidak terstruktur dengan artian bahwa wawancara akan dilakukan oleh peneliti dengan hanya menentukan topik dan inti pertanyaan yang sesuai dengan bidang dan peran masing-masing para pihak, sehingga selanjutnya peneliti akan mengikuti alur wawancara dengan narasumber tersebut agar pertimbangan terkait informasi lebih dalam mengenai data yang peneliti butuhkan.

3.6 Metode Pengolahan Data

Data yang terkumpul kemudian akan diolah yang dilakukan dalam beberapa tahap, yaitu:

3.6.1. Pemeriksaan data (*editing*)

Pemeriksaan data adalah proses pemeriksaan data mentah yang telah dikumpulkan untuk mendeteksi kesalahan dan kelalaian untuk diperbaiki apabila memungkinkan. Proses ini dilakukan untuk menjamin data yang akurat dan data yang konsisten dengan fakta-fakta lapangan yang terkumpul.

3.6.2. Penandaan data (*coding*)

Penandaan data yaitu proses memberi catatan atau tanda yang menyatakan jenis sumber data (buku literatur, perundang-undangan, dokumen) pemegang hak cipta (nama penulis, tahun terbit) atau urutan rumusan masalah dengan hasil wawancara . Hal ini sangat perlu untuk mengetahui apakah data yang kita miliki sudah cukup dan dapat dilanjutkan untuk proses berikutnya.

3.6.3. Sistematisasi data (*systematizing*)

Sistematisasi data yaitu kegiatan mengelompokan data secara sistematis. Data yang sudah diedit dan diberikan tanda menurut klasifikasi data dan urutan

masalah sehingga dapat menyelesaikan permasalahan yang ada pada penelitian ini.

## 3.7 Analisis Data

Data yang telah didapatkan selanjutkan dianalisis secara kualitatif.. Analisis data kualitatif bersifat induktif yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh lalu selanjutnya dikembangkan menjadi sebuah hipotesa.[112] Analisis data kualitatif juga menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis, kemudian ditarik kesimpulan sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban dari permasalahan.[113]

---

[112] I Gede Ab Wiranata, *Metodologi Penelitian Dan Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*, (Bandar Lampung:Zam-Zam Tower, 2017), hlm 121.

[113] Muhammad Abdulkadir, *Hukum Dan Penelitian Hukum,* (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti,2004), hlm. 127.

# V. PENUTUP

5.1. Kesimpulan

5.1.1. Meninjau pembangunan apartemen yang terjadi di kelurahan medang, kabupaten tangerang terdapat dari undang-undang yang mencakup hak masyarakat secara utuh dan hak masyarakat yang timbul dari tanggung jawab apartemen. kemudian masyarakat yang sedang berjuang untuk hak atas lingkungan hidup mempunyai hak *imunitas.*

5.1.2. Kerugian yang dialami oleh masyarakat pada Kelurahan Medang Kabupaten Tangerang yang menjadi hak masyarakat yaitu pencemaran polusi udara, pencemaran polusi suara dan getaran, waktu aktivitas kerja(*overtime*), pencahayaan atau pemandangan.kerugian tersebut tertera dalam perjanjian kesepakatan bersama sebagai penegasan ulang dari undang-undang. Perjanjian kesepakatan bersama juga mengatur mekanisme ganti kerugian yang didapati oleh masyarakat yang bersifat *incidental*.

5.2. Saran

5.2.1. Kepada pihak pengembang apartemen untuk lebih *proaktif* kepada masyarakat dalam hal pembuktian terhadap kerugian yang ditimbulkan dan melaksanakan prestasi pada klausul perjanjian kesepakatan bersama yang bertujuan untuk menjaga ketertiban umum.

5.2.2. Kepada masyarakat untuk selalu berpartisipasi secara aktif tidak perlu takut dalam memperjuangkan hak atas lingkungan hidup.

# DAFTAR PUSTAKA

## A. Buku


Abdulkadir Muhammad.2004. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung . PT Citra Aditya Bakti.

Amalia Nanda.2012.*Hukum Perikatan*.Aceh .Unimal Press.

Amiruddin, H.Zainal Asikin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta PT. Raja Grafindo Persada.

Fadli Moh, Mukhlish, Dan Mustafa Luthfi. 2016. *Hukum Dan Kebijakan Lingkungan*.UB Press.

Fuady Munir.2017. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*.Bandung.PT Citra Aditya Bakti.

Irmansyah Ariestandi Rizky.2013.*Hukum Hak Asasi Manusia Dan Demokrasi*.Yogyakarta.Graha Ilmu.

Ishaq.2018.*Dasar-Dasar Ilmu Hukum*.Jakarta.Sinar Grafika.

I Ketut Oka Setiawan.2014 *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. Jakarta. FH Utama.

Iqbal Hasan. 2002. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*, Jakarta. Ghalia IKAPI.

AB Wiranata,I Gede.2017. *Metodologi Penelitian Dan Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*. Bandar Lampung.Zam-Zam Tower.

Kelsen Hans. 2011. *Teori Hukum Murni*..Bandung. Nusa Media.

Lukman Santoso.2019.*Aspek Hukum Perjanjian*. Yogyakarta.Penebar Media Pustaka.

Muladi 2007.*Hak Asasi Manusia Hakikat,Konsep Dan Implikasi Dalam Prefektif Hukum Dan Masyarakat*.Bandung.Refika Aditama.

Marzuki Mahmud Peter. 2011.*Penelitian Hukum*. Jakarta Kencana Prenada Media Group.

Nurhasanah Siti .2016.*Sosiologi Dan Antropologi*.Bandar Lampung .Justice Publisher.

Nuryati Yati. 2020.Pengantar Ilmu Hukum.Banjarmasin.Nusamedia.

Rahardjo Satjipto.2006.*Ilmu Hukum.Bandung*. PT. Citra Aditya Bakti.

Sasongko Wahyu. 2015 *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Bandar Lampung.Harakindo Publishing.

Satrio J. 1993. *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang Bagian Pertama*. Bandung. PT Citra Aditya Bakti.

---------.1994. *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang Bagian Kedua*. Bandung. PT Citra Aditya Bakti.

Sriwododo Joko Dan Kristiawanto.2021.*Memahami Hukum Perikatan.* Yogyakarta. Kepel Press.

Sutedi Adrian. 2010.*Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*. Jakarta Timur.Sinar Grafika.

Subekti. 2005.*Hukum Perjanjian*.Jakarta. Intermasa.

Soekanto Soerjono. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*.Jakarta PT. Raja Grafindo Persada.

Tutik Triwulan Titik. 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*.Surabaya Kencana.

Yulia.2015.*Hukum Perdata*. Aceh.Biena Edukasi.

Yati Nuryati. 2020.*Pengantar Ilmu Hukum*.Banjarmasin.Nusamedia.

**B. Jurnal dan Website**

Aisyah maharani," ironi kitab undang-undang hukum perdata dalam sistem hukum di indonesia" jurnal rechtvending tanggal 26 Februari 2022

Berapa Harga Apartemen Di Jakarta Saat Ini? Berikut Rinciannya Https://Www.Kompas.Com/Properti/Read/2021/12/22/153000721/Berapa-Harga-Apartemen-Di-Jakarta-Saat-Ini-Berikut-Rinciannya?Page=All

Dewitasari Yuli, "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian.," 2015 .

Hingga 2022, Savills Indonesia proyeksi apartemen di Bodetabek bertambah 129.000 unit

https://industri.kontan.co.id/news/hingga-2022-savills-indonesia-proyeksi-apartemen-di-bodetabek-bertambah-129000-unit

Ida Ayu Asmari Utami Gandhi, dkk, "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pendirian Bangunan Ditinjau Dari Hukum Perikatan" *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*

Metode Penelitian Deskriptif: Pengertian, Langkah dan Macam - serupa.id https://serupa.id/metode-penelitian-deskriptif/.

Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/

Peringkat 12 Dunia, Jakarta Miliki 149 Gedung Pencakar Langit | Databoks https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2021/10/13/peringkat-12-dunia-jakarta-miliki-149-gedung-pencakar-langit

Perbuatan melawan hukum dalam tindakan medis dan penyelesaiannya di mahkamah agung (studi kasus perkara putusan mahkamah agung nomor 352/pk/pdt/2010) Rini Dameria, Achmad Busro et al. diponegoro law journal, 6, 1, 2017 https://media.neliti.com/media/publications/55552-ID-perbuatan-melawan-hukum-dalam-tindakan-m.pdf

Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) Dalam Penelitian Hukum | Saiful Anam & Partners https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/

Pembangunan Apartemen Carstensz Meresahkan, Warga Takut Tinggal di Rumah https://liputankota.com/2020/10/02/pembangunan-apartemen-carstensz-meresahkan-warga-takut-tinggal-di-rumah/

Warga Keluhkan Bising Pembangunan Apartemen Carstensz, Ketua RW: Sudah Ada MoU https://kabar6.com/warga-keluhkan-bising-pembangunan-apartemen-carstensz-ketua-rw-sudah-ada-mou/

Warga Gading Serpong Gugat Pengembang Apartemen Carstensz - Properti Terkini https://propertiterkini.com/warga-gading-serpong-gugat-pengembang-apartemen-carstensz/

Warga Catalina Gading Serpong Gugat Pengembang Apartemen - Serpong News https://serpongnews.com/properti/warga-catalina-gading-serpong-gugat-pengembang-apartemen/

Thalis Noor Cahyadi, Efektifitas Bantuan Hukum di Pengadilan, dalam Jurnal Rechtsvinding. April 2013. Vol 2, No 1.

## C. Peraturan Perundang-undangan

KUHPerdata

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman

Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang hak asasi manusia

Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung

Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang perlindungan dan pengeloaan lingkungan hidup

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang agraria