

**TINJAUAN YURIDIS TERKAIT PERBUATAN
MELAWAN HUKUM PENDIRIAN BANGUNAN
TANPA IZIN DI BANTARAN SUNGAI DELI
KECAMATAN MEDAN MAIMUN**

SKRIPSI

OLEH

ADE CHYNTIA RIZANA

18.840.0050



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2023

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/11/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/11/23

**TINJAUAN YURIDIS TERKAIT PERBUATAN MELAWAN HUKUM
PENDIRIAN BANGUNAN TANPA IZIN DI BANTARAN SUNGAI
DELI KECAMATAN MEDAN MAIMUN**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area*



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2023

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/11/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/11/23

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi: "TINJAUAN YURIDIS TERKAIT PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENDIRIAN BANGUNAN TANPA IZIN DIBANTARAN SUNGAI DELI KECAMATAN MEDAN MAIMUN"

Nama : ADE CHYNTIA RIZANA

NPM : 18.840.0050

Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh :
Komisi Pembimbing

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

(Dr. Taufik Siregar,SH,M,hum)

(M.Yusrizal Adi Syahputra,SH, MH)

DIKETAHUI :
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. M. Gita Ramadhan, SH,MH)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2023

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/11/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/11/23


LEMBAR PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa dalam skripsi saya yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TERKAIT PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENDIRIAN BANGUNAN TANPA IZIN DI BANTARAN SUNGAI DELI KECAMATAN MEDAN MAIMUN” tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bilamana di kemudian hari ditemukan kesalahan yang berakibat skripsi ini tidak dianggap sah dan menyalahi sistematika penulisan, maka penulis bersiap untuk mendapatkan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Medan, 02 Agustus 2023




ADE CHYNTIA RIZANA
NPM 18.840.0050

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik di Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ADE CHYTNIA RIZANA

NPM : 18.840.0050

Program Studi : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

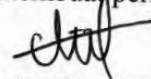
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas skripsi saya yang berjudul : “(TINJAUAN YURIDIS TERKAIT PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENDIRIAN BANGUNAN TANPA IZIN DI BANTARAN SUNGAI DELI KECAMATAN MEDAN MAIMUN)”.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya.

Medan, 02 Agustus 2023
Yang membuat pernyataan



ADE CHYNTIA RIZANA

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERKAIT PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENDIRIAN BANGUNAN TANPA IZIN DI BANTARAN SUNGAI DELI KECAMATAN MEDAN MAIMUN

O L E H:

ADE CHYNTIA RIZANA

188400050

Pihak atau masyarakat yang mendirikan bangunan diatas Garis Bantaran Sungai Deli dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan, yang secara jelas melarang pendirian bangunan diatas garis Bantaran sungai kecuali sesuai ketentuan yang telah ditetapkan dan Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Daerah sebagai pihak yang dirugikan karena masyarakat yang mendirikan bangunan di garis Bantaran sungai umumnya tidak memiliki IMB sehingga Pemerintah tidak mendapatkan pemasukan Kas Daerah dan lingkungan akan menjadi korban dari pembangunan digaris Bantaran sungai tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana Ketentuan-Ketentuan Mengenai Kewajiban Pendirian Bangunan Di Bantaran Sungai Terkait Dengan Tata Ruang, Lingkungan, Dan Ganti Rugi, Bagaimana Perbuatan Melawan Hukum Pemilik Bangunan Yang Mendirikan Bangunan Di Atas Garis Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun dan Bagaimana Implikasi Penyelesaian Sengketa Perdata Perbuatan Melawan Hukum Pendirian Bangunan Tanpa Izin Di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun. Perbuatan Melawan Hukum Pemilik Bangunan Yang Mendirikan Bangunan Garis Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun bahwa pihak atau dalam hal ini adalah masyarakat yang mendirikan bangunan diatas Garis Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan, dalam hal ini adalah Perda No. 3 Tahun 2008 tentang Bangunan Gedung

Kata Kunci: Tinjauan Yuridis, Perbuatan Melawan Hukum, Pendirian Bangunan Tanpa Izin

NPM: 18.840.0050

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/11/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/11/23

ABSTRACT

JURIDICAL REVIEW REGARDING ACTIVITIES AGAINST THE LAW ESTABLISHMENT OF BUILDINGS WITHOUT PERMISSIONS ON THE RIVER BANKS OF DELI, MEDAN MAIMUN DISTRICT

ADE CHYNTIA RIZANA

188400050

The party or community who erected a building above the Deli Riverbank can be said to have committed an unlawful act, for committing an act that is contrary to the laws and regulations, which clearly prohibits the construction of a building above the riverbank line except in accordance with the provisions that have been set and the Government in the case of. In this case, the Regional Government is the party who is disadvantaged because the people who build buildings on the riverbanks generally do not have an IMB so that the Government does not get the Regional Treasury income and the environment will become victims of the development along the riverbanks.

This study aims to find out how the provisions regarding the obligation to erect buildings on the banks of the river are related to spatial planning, the environment, and compensation, how to act against the law of the building owner who erects a building above the Deli Riverbank, Medan Maimun sub-district and what are the implications of dispute resolution. Civil Acts against the Law of Unlicensed Building Construction on the Deli Riverside, Medan Maimun District.

The results of this study indicate that there were 44 violations that occurred along the Deli Riverbank. The form of violation, among others, by violating the place on the embankment, the period of stay ranging from two to up to 20 years. The types of activities that violate those are brick craftsmen, non-permanent houses, chicken coops, food stalls, car garages, welding workshops, banana and corn plants, goat cages, vegetable gardens, and spice shops. The reasons for violating, besides economic factors and not having a permanent job, there are also other reasons such as using vacant land, earning a living, and reasons for not having a place to live.

Keywords: Juridical Review, Unlawful Acts, Unauthorized Building Construction

RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Ade Chyntia Rizana
Tempat/ Tgl Lahir : Rantau Prapat, 7 November 2000
Alamat : Johor, Jl. Eka Surya Komplek Royal Monaco
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Rizal Supriyadi
Ibu : Mardiana Siregar
Anak ke : 3 (Tiga) dari 3 (tiga) bersaudara

3. Pendidikan

SD : SD Panglima Polem Rantau Prapat
SMP : SMP Sultan Iskandar Muda Medan
SMA : SMA Negeri 2 Medan

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum wa Rahmatullahi wa Barakatuh

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, atas ridhonya saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Adapun judul skripsi yang saya ajukan adalah ".TINJAUAN YURIDIS TERKAIT MELAWAN HUKUM PENDIRIAN BANGUNAN TANPA IZIN DIBANTARAN SUNGAI DELI KECAMATAN MEDAN MAIMUN."

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat kelulusan mata kuliah skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Peneliti menyadari begitu banyak dukungan dari pihak yang selama ini menemani dalam menyelesaikan studi dan tugas akhir ini. Oleh karena itu, sudah sepantasnya penulis dengan penuh hormat mengucapkan terimakasih dan mendoakan semoga Allah memberikan balasan terbaik kepada:

1. Kepada kedua orang tua tercinta Untuk Ibunda **Mardiana siregar**, Ayahanda **Rizal supriyadi** yang telah menjadi orang tua terhebat dan memberikan perhatian, dan kasih sayang serta doa yang takkan dapat penulis balas. Kepada Saudara tersayang deby wulandari, roby anggara atas semangat dan Do'anya.
2. Bapak **Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc**, selaku Rektor Universitas Medan Area.
3. Bapak **Dr. M. Citra Ramadhan, S.H, MH**, selaku Dekan di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak **Dr. Rizkan Zulyadi, S,H,M,H**, selaku Ketua Penguji dalam sidang skripsi.
5. Bapak **Dr. Taufik Siregar, SH, M, Hum**, selaku Dosen Pembimbing I.
6. Bapak **M. Yusrizal Adi Syahputra ,SH, MH**, selaku dosen Pembimbing II.
7. Bapak **Alvin Hamzah Nasution, SH, MH**, Selaku Sekretaris dalam penyusunan skripsi.

8. Bu **Fitri Yanni Dewi Siregar, SH., MH**, selaku Kepala Program Studi Hukum Perdata.
9. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan, ilmu, serta pendidikan pada peneliti hingga dapat menunjang dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Serta semua staff administrasi Universitas Medan Area yang selalu membantu dalam memberikan fasilitas kepada penulis. Seluruh pihak yang telah membantuyang namanya tidak dapat di sebutkan satu persatu dalam skripsi ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa tidak ada yang sempurna, penulis masih melakukan kesalahan dalam penyusunan skripsi. Oleh karena itu, penulis meminta maaf yang sedalam-dalamnya atas kesalahan yang dilakukan penulis. Peneliti berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat dijadikan referensi demi pengembangan ke arah yang lebih baik. Kebenaran datangnya dari Allah dan kesalahan datangnya dari diri penulis. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Ridho-Nya kepada kita semua.

Penulis, Desember 2022

Ade Chyntia Rizana

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	
LEMBAR PUBLIKASI.....	
ABSTRAK.....	
RIWAYAT HIDUP.....	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR TABEL	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
1.5 Hipotesis Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Perbuatan Melawan Hukum.....	12
2.2 Hukum Perdata.....	16
2.3 Hukum Pendirian Bangunan	19
2.4 Penguasaan Tanah dan Hak Atas Tanah	22
2.5 Cara terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	28
BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian.....	35
3.2 Metode Penelitian	36
3.2.1 Jenis Penelitian.....	36
3.2.2 Sifat Penelitian	36

3.3	Tenik Pengumpulan Data	36
3.4	Analisis Data	37
BAB IV	PEMBAHASAN.....	38
4.1	Ketentuan-Ketentuan Mengenai Kewajiban Pendirian Bangunan Di Sempadan Sungai Terkait Dengan Tata Ruang, Lingkungan, Dan Ganti Rugi	38
4.1.1	Akibat Hukum Bagi Pemilik Bangunan yang Mendirikan Bangunan Di Atas Garis Sempadan Sungai	38
4.2	Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Instrumen Pengontrol Pendirian Bangunan	42
4.3	Bantaran Sungai.....	48
4.4	Perbuatan Melawan Hukum Pemilik Bangunan Yang Mendirikan Bangunan Di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun	51
4.5	Implikasi Status Hak Atas Tanah pada Pendirian Bangunan Tanpa Izin Di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun.....	61
	Dampak Pendirian Bangunan Liar di Bantaran Sungai Di Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun.....	61

Penyebab Pelanggaran Pendirian Bangunan di
Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan
Maimun.....65

BAB V PENUTUP.....70

5.1 Kesimpulan.....70

5.2 Saran.....72



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara memiliki tanggung jawab untuk membuat aturan berkaitan bumi,air dan tanah beserta isinya yang dapat mewujudkan cita-cita bangsa yaitukesejahteraan atau kemakmuran rakyat. Untuk itu diperlukan pembangunan yang memanfaatkan bumi,air dan tanah beserta kekayaan alamnya tersebutdengan tetap mempertahankan layaknya pembangunan tersebut untuk lingkungan. Sesuai dengan pasal 33 ayat (3) Undang-undang dasar tahun 1945 menyatakan bahwa “Bumi,air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sehubungan dengan itu maka upaya pembangunan perumahan dan permukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang semakin meningkat.¹

Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 11 ayat (2), mengatakan Pemerintah Daerah kota mempunyai wewenang dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kota yang meliputi perencanaan tata ruang

¹ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A Manalu, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, hal.: 1.

wilayah kota, pemanfaatan ruang wilayah kota dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota. Perencanaan tata ruang wilayah kota meliputi proses dan prosedur penyusunan serta penetapan rencana tata ruang wilayah (RTRW) kota.

Dalam hubungan tersebut ada suatu aturan yang harus ditaati oleh masyarakat agar tercipta ketertiban, keserasian dan ketentraman dilingkungan masyarakat tersebut. Artinya hukum memiliki peran dalam perubahan sosial masyarakat yang dalam hal ini suatu lingkungan tersebut dan mempengaruhi kehidupan sosial yang ada di tempat itu. Cara-cara untuk mempengaruhi masyarakat dengan sistem yang teratur dan direncanakan merupakan upaya yang tepat untuk menindak lanjuti permasalahan sosial yang ada di suatu lingkungan itu sendiri.

Salah satu peraturan tentang sungai yang menetapkan daerah Bantaran sungai yaitu Peraturan Presiden Nomor 38 tahun 2011 tentang Sungai. Peraturan tersebut menjelaskan bahwa daerah Bantaran sungai adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai termasuk sungai buatan, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi danau/waduk, sedangkan garis Bantaran sungai adalah garis batas luar pengamanan sungai.²

Garis Bantaran sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 meter dari tepi luar tanggul sepanjang alur sungai. Penetapan garis Bantaran sungai ini dimaksudkan sebagai upaya agar kegiatan perlindungan, pengembangan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai termasuk waduk dapat dilaksanakan sesuai dengan

² Herawan Sauni, "*Politik Hukum Agraria Kajian Atas Landreform Dalam rangka Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia*", Pustaka Bangsa Press, Bengkulu, 2016, hal. 125,

tujuannya. Adapun tujuan dari penetapan garis Bantaran sungai adalah sebagai berikut :³

- a. Agar fungsi sungai termasuk waduk tidak terganggu oleh aktifitas yang dikembangkan disekitarnya ;
- b. Agar kegiatan pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang ada disungai dapat memberikan hasil secara optimal sekaligus menjaga kelestarian fungsi sungai ;
- c. Agar daya rusak air sungai dan lingkungan dapat di batasi
- d. Agar sungai dapat terjaga dari perbuatan-perbuatan manusia yang tidak bertanggung jawab; dan
- e. Agar pemanfaatan sungai bukan hanya dapat dirasakan oleh masyarakat sekarang namun juga 10 tahun yang akan datang, 30 tahun yang akan datang, atau 50 tahun yang akan datang

Ini telah membuktikan bahwa sungai merupakan hal yang sangat esensial bagi kehidupan manusia hingga perlu ada kebijakan dan pengawasan dari pihak pemerintah. Namun dalam kenyataannya, pemerintah belum bisa memberikan perlindungan yang kuat terhadap sungai. Sungai masih dianggap sebagai tempat kehidupan masyarakat, selain dijadikan sebagai sumber penghidupan. selain itu seharusnya dari peraturan pemerintah tersebut dapat menjadi pedoman untuk seluruh penduduk Indonesia agar tidak bermukim di daerah sepadan sungai demi menjaga kelestarian dan fungsi sesungguhnya dari sungai tersebut. Namun pada kenyataannya peraturan tersebut hanya dianggap sebagai sebuah hasil karya

³ *Ibid.*, hal. 127.

pemerintah dalam menjalankan tugasnya sebagai perangkat yang membuat peraturan, apakah itu harus dijalankan atau tidak, itu tidak dipermasalahkan.⁴

Bagi kota-kota besar di Indonesia seperti kota Medan, persoalan pemukiman kumuh merupakan masalah yang serius karena dikhawatirkan akan menyebabkan terjadinya kantong-kantong kemiskinan yang kronis dan kemudian menyebabkan lahirnya berbagai persoalan sosial di luar kontrol atau kemampuan pemerintah kota untuk menangani dan mengawasinya. Pemukiman itu sendiri adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, dapat merupakan kawasan perkotaan dan perdesaan, berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal (hunian) dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan.

Kota Medan merupakan kota metropolitan yang memiliki banyak permukiman pada kawasan dengan geografis yang beragam. Pengertian permukiman dalam geografi sebagai natural (alami) maupun fisial (buatan) dengan segala kelengkapannya yang dipergunakan oleh manusia, baik secara individu maupun kelompok untuk bertempat tinggal, baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya. Permukiman pada bantaran sungai Deli merupakan salah satu permukiman yang ada di kota Medan dengan geografis sungai. Kawasan permukiman di kota Medan terdapat di 17 Kecamatan dengan luas kawasan kumuh 628,60 ha atau 2,37 % dari luar kota Medan.⁵

⁴ *Ibid.*, hal. 130

⁵ B. O. Y. Marpaung, *Bentuk Permukiman di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Labuhan*, Jurnal Ilmiah Temu Ilmiah Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia (IPLBI) 12, A 017-028.

Keberadaan sungai Deli merupakan sungai yang terpanjang di Kota Medan, Oleh karena itu dalam perkembangannya maka segala aktivitas kehidupan masyarakat banyak bergantung pada sungai, termasuk pendirian bangunan dimana pembangunan tersebut dijadikan sebagai tempat tinggal ataupun sebagai usaha perekonomian warga setempat. Pembangunan sendiri di Kota Medan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli serdang, dan Karo pada Pasal 1 Ayat 14 Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Pasal 55 Ayat 1 Zona L2 yang merupakan Bantaran sungai merupakan daratan sepanjang tepian sungai bertanggung dengan lebar paling sedikit 5 meter dari kaki tanggul sebelah luar, daratan sepanjang tepian sungai besar tidak bertanggung di luar kawasan permukiman dengan lebar paling sedikit 100 meter dari tepi sungai dan daratan sepanjang tepian anak sungai tidak bertanggung diluar kawasan permukiman dengan lebar paling sedikit 50 meter dari tepi sungai.⁶

. Realitanya masih banyak bangunan yang berdiri tidak sesuai dengan peraturan tersebut Contohnya di kelurahan Medan Maimun yang memiliki isu banjir yang masih tidak dapat terselesaikan akibat curah hujan yang tinggi. Selain akan berdampak pada masyarakat yang mendirikan bangunan di atas garis

⁶Kompas.com, "*Sungai Deli Penuh Sampah, Bobby Nasution: Jadi Perhatian, Harus Bersih*", diakses melalui: <https://properti.kompas.com/read/2021/04/14/180000921/sungai-deli-penuh-sampah-bobby-nasution--jadi-perhatian-harus-bersih?page=all>, tgl 27 Mei 2022, pkl 13.00WIB.

Bantaran sungai namun juga akan berdampak pada pemerintah. Hampir seluruh bangunan yang berdiri tidak memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) sehingga ini berakibat pada pemasukan Daerah (PAD), bukan saja pemerintah daerah yang rugi namun pihak lain karena akan berakibat pada pembangunan-pembangunan yang menjadi program kerja pemerintah yang ada daerah khususnya Kota Medan. Namun selain itu juga, sungai akan kehilangan fungsi sesungguhnya.

Selain itu juga dipandang dari aspek Hukum Perdata, perbuatan warga masyarakat yang mendirikan bangunannya di garis Bantaran sungai jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan berbagai peraturan termasuk didalamnya Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli serdang, dan Karo.

Perbuatan melawan hukum dikatakan sebagai perbuatan yang tidak diperbolehkan. Berdasarkan hal tersebut menurut pendapatnya I Ketut Oka Setiawan bahwa perbuatan melawan hukum meliputi segala lapangan hidup orang-orang dalam suatu masyarakat. Kata “perbuatan melanggar hukum” mengandung pengertian yang lebih sempit, yaitu tidak hanya perbuatan yang langsung melawan hukum, tetapi juga perbuatan yang secara langsung melawan peraturan lain diluar hukum, berupa peraturan di lapangan kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun.⁷

Di dalam Hukum Perdata, ketentuan Perbuatan Melawan Hukum atau *Onrechtmatige Daad* telah diatur dalam Pasal 1365 - 1380 KUHPerdata atau

⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, 2015, Jakarta, hal. 103.

Burgerlijk Wetboek. Menurut Pasal 1365 KUHPer perbuatan melawan hukum yaitu bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Dari penjelasan pasal tersebut dapat di tarik kesimpulan bawah Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang bertentangan dengan peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang menyebabkan orang lain atau badan hukum merasakan kerugian karena tindakannya dan karena perbuatannya tersebut dapat ditarik ganti rugi atas kerugian yang diderita. Namun dalam menentukan suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum, maka perbuatan tersebut harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

Seorang ahli hukum yaitu M.A. Moegni Djojodirjo, juga berpendapat bahwa Suatu perbuatan agar dapat dirumuskan dalam kategori perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu :⁸

- a. “Bertentangan dengan hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum sendiri;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan
- d. Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang atau benda”.

Semua unsur-unsur tersebut harus dipenuhi dalam mengkualifikasikan suatu perbuatan tersebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Walaupun peraturan yang

⁸ M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Kontek Hukum Perdata*, Gramedia, Jakarta, 2012, hal. 23

berkenaan dengan Perbuatan Melawan Hukum sedikit, namun kasus-kasus terkait permasalahan keperdataan mengenai Perbuatan Melawan Hukum sangat sering di jumpai, khususnya di Indonesia. Seperti yang terjadi pada penulisan ini, yakni mengenai kasus Pendirian Bangunan di Garis Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun Kota Medan.

Jika melihat penjelasan diatas, maka dapat di tarik garis kesimpulan bahwa pihak atau dalam hal ini adalah masyarakat yang mendirikan bangunan diatas Garis Bantaran Sungai Deli, telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan, dalam hal ini adalah Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli serdang, dan Karo, yang secara jelas melarang pendirian bangunan diatas garis Bantaran sungai kecuali sesuai ketentuan yang telah ditetapkan dan Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Daerah sebagai pihak yang dirugiakan karena masyarakat yang mendirikan bangunan di garis Bantaran sungai umumnya tidak memiliki IMB sehingga Pemerintah tidak mendapatkan pemasukan Kas Daerah dan lingkungan akan menjadi korban dari pembangunan digaris Bantaran sungai tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan skripsi ini yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terkait Perbuatan Melawan Hukum Pendirian Bangunan Tanpa Izin Di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebelumnya yang telah diuraikan diatas , terdapat beberapa hal yang menjadi permasalahan dalam penulisan Proposal ini .

Permasalahan-permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Ketentuan-Ketentuan Mengenai Kewajiban Pendirian Bangunan Di Bantaran Sungai Terkait Dengan Tata Ruang, Lingkungan, Dan Ganti Rugi ?
2. Bagaimana Perbuatan Melawan Hukum Pemilik Bangunan Yang Mendirikan Bangunan Di Atas Garis Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun ?
3. Bagaimana Implikasi Penyelesaian Sengketa Perdata Perbuatan Melawan Hukum Pendirian Bangunan Tanpa Izin Di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang tersebut di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Ketentuan-Ketentuan Mengenai Kewajiban Pendirian Bangunan Di Bantaran Sungai Terkait Dengan Tata Ruang, Lingkungan, Dan Ganti Rugi
2. Untuk mengetahui Perbuatan Melawan Hukum Pemilik Bangunan Yang Mendirikan Bangunan Di Atas Garis Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun

3. Untuk mengetahui Bagaimana Implikasi Penyelesaian Sengketa Perdata Perbuatan Melawan Hukum Pendirian Bangunan Tanpa Izin Di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis dibidang hukum penataan ruang dan hukum yang berkaitan dengan pendirian bangunan pada khususnya yaitu:

1. Secara Teoritis.

Penelitian ini dapat memberikan manfaat berupa sumbangsih pemikiran bagi perkembangan hukum penataan ruang dan hukum yang berkaitan dengan pendirian bangunan.

2. Secara Praktis.

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi pemerintah mengenai hukum penataan ruang dan hukum yang berkaitan dengan pendirian bangunan
- b. Sebagai informasi dan inspirasi bagi para praktisi lingkungan dalam melaksanakan hukum penataan ruang dan hukum yang berkaitan dengan pendirian bangunan
- c. Sebagai bahan kajian bagi masyarakat yang dapat mengambil poin-poin atau modul-modul pembelajaran dan penelitian ini dan diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dalam hukum

penataan ruang dan hukum yang berkaitan dengan pendirian bangunan.

1.5 Hipotesis Penelitian

Hipotesis merupakan jawaban sementara atau dugaan yang dianggap benar , tetapi masih perlu dibuktikan. Hipotesis pada dasarnya adalah dugaan peneliti tentang hasil yang akan dicapai. Tujuan ini dapat diterima apabila ada cukup data untuk membuktikannya. Adapun hipotesis yang diberikan dalam rumusna masalah diatas adalah:

- a. Bagaimana Ketentuan-Ketentuan Mengenai Kewajiban Pendirian Bangunan Di Bantaran Sungai Terkait Dengan Tata Ruang, Lingkungan, Dan Ganti Rugi
- b. Perbuatan Melawan Hukum Pemilik Bangunan Yang Mendirikan Bangunan Di Atas Garis Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun
- c. Bagaimana Implikasi Penyelesaian Sengketa Perdata Perbuatan Melawan Hukum Pendirian Bangunan Tanpa Izin Di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Vollenhoven, perbuatan melawan hukum dikatakan sebagai perbuatan yang tidak diperbolehkan. Berdasarkan hal tersebut menurut pendapatnya bahwa perbuatan melawan hukum meliputi segala lapangan hidup orang-orang dalam suatu masyarakat. Kata “perbuatan melanggar hukum” mengandung pengertian yang lebih sempit, yaitu tidak hanya perbuatan yang langsung melawan hukum, tetapi juga perbuatan yang secara langsung melawan peraturan lain diluar hukum, berupa peraturan di lapangan kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun.⁹

Berdasarkan bunyi Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Berdasarkan bunyi tersebut bahwa terdapat syarat dari perbuatan melawan hukum, yaitu harus adanya suatu perbuatan yang melawan hukum. Arti kata “perbuatan” dalam melawan hukum. Menurut Djodirjo bahwa “perbuatan” dalam melawan hukum itu melakat sifat aktif dan pasif dari suatu perbuatan. Sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan suatu kerugian pada orang lain. Dan sifat pasif menurut Rosa Agustina bahwa dengan diam atau dengan lain perkataan apabila

⁹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta 2015, hal. 103.

menimbulkan kerugian pada orang lain, maka telah melawan tanpa harus menggerakkan badannya.¹⁰

Suatu perbuatan melawan hukum maka timbulah perikatan hubungan hukum keperdataan. Hal tersebut Berdasarkan Pasal 1353 KUH Perdata bahwa perikatan yang lahir dan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, muncul dan suatu perbuatan yang sah atau dan perbuatan yang melanggar hukum. Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang yang satu berhak menuntut suatu hal dan yang satu lagi berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur.¹¹

Hubungan hukum antara orang yang satu dan orang yang lain itu menciptakan hak dan kewajiban timbal balik bagi pihak-pihak yang sifatnya mengikat, artinya wajib dipenuhi dengan itikad baik, tidak boleh dibatalkan secara sepihak. Orang yang dimaksud dalam hubungan hukum itu dapat berupa manusia pribadi ciptaan Tuhan Yang Maha Esa atau berupa badan hukum ciptaan manusia berdasarkan pada undang-undang yang berlaku. Orang sebagai manusia pribadi atau badan hukum merupakan pendukung hak dan kewajiban dalam hubungan hukum perdata. Hukum perdata dapat juga diklasifikasi dua golongan, yaitu hukum perdata tertulis dan hukum perdata tidak tertulis. Hukum perdata tertulis umumnya berupa aturan perundang-undangan yang dibuat oleh pembentuk undang-undang Republik Indonesia. Sedangkan hukum perdata tidak tertulis umumnya disebut hukum adat/kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat tertentu

¹⁰*Ibid.*, hal. 106.

¹¹*Ibid.*, hal. 109

dalam wilayah negara Indonesia sebagai hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, yang dibuat dan diakui oleh masyarakat bukan dibuat oleh pembentuk undang-undang. Hukum perdata tertulis lazimnya disebut hukum perdata dalam arti luas, sedangkan hukum perdata tidak tertulis lazim disebut hukum perdata arti sempit.¹²

Pengganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum yang disebutkan dalam perbuatan melawan hukum tidak diatur oleh undang-undang. Oleh karena tidak diatur, pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum dapat diterapkan peraturan pengganti kerugian karena wanprestasi secara analogis. Mogni Djodirjo mengatakan bahwa penentuan ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata menunjukkan segi-segi persamaan dengan penentuan ganti kerugian karena wanprestasi (walau beberapa hal ada yang berbeda), dan undang-undang tidak mengatur tentang pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum maka peraturan pengganti kerugian karena wanprestasi dapat diberlakukan dalam penentuan ganti kerugian karena perbuatanmelawan hukum.

Menurut Marian Daruz Badruzaman, menggunakan teminologi “Perbuatan Melawan Hukum” dengan mengatakan bahwa pasal 1365 KUH Perdata menentukan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut, selain itu pasal 1365 KUH Perdata ini sangat penting artinya karena melalui pasal ini, hukum yang tidak tertulis diperhatikan Undang-Undang.

¹²*Ibid.*, hal. 110.

Sedangkan menurut Sudargo Gautama, pada dasarnya perbuatan melawan hukum adalah 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.

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

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun dapat juga merupakan suatu kecelakaan.
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan 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. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.¹³

2.2 Hukum Perdata

Hukum adalah segala aturan yang menjadi pedoman perilaku setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat atau bernegara disertai sanksi yang tegas apabila dilanggar. Aturan hukum meliputi dari tingkat yang tertinggi, yaitu undang-undang dasar sampai tingkat yang terendah, yaitu peraturan daerah (perda) tingkat kabupaten/kota, yang menjadi acuan/pedoman perilaku setiap orang. Perilaku meliputi berbuat atau tidak berbuat, sengaja atau tidak sengaja. Orang meliputi manusia pribadi dan badan hukum. Hidup masyarakat meliputi hidup dalam unit keluarga, kelompok, organisasi, dan negara. Sanksi tegas meliputi hukuman administratif, hukuman pidana, atau ganti kerugian.¹⁴

Hukum berfungsi sebagai pedoman pengatur perilaku dan perbuatan orang dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Secara umum hukum adalah untuk 1. Menciptakan keamanan, ketertiban, dan keteraturan; 2. Mewujudkan

¹³ Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm. 3.

¹⁴ Abdul Kardir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung 2010, hal.

keadilan dan kesejahteraan masyarakat; 3. Menegakkan hukum secara konsisten dan tanpa diskriminasi; 4. Menghargai dan menghormati hak-hak asasi manusia.

Hukum perdata adalah aturan atau norma yang memberikan pembatasan dan karenanya memberikan perlindungan pada kepentingan-kepentingan perorangan, dalam perbandingan yang tepat antara kepentingan dengan yang lain dari orang-orang di dalam suatu masyarakat tertentu. Hukum perdata menentukan, bahwa di dalam hubungan, orang harus menundukkan diri kepada apa saja dan aturan apa saja yang harus mereka indahkan. Hukum perdata dalam arti sempit adalah segala hukum pokok yang mengatur kepentingan perorangan yang hanya menyangkut perdata saja (BW/KUH Perdata). Hukum perdata dalam arti luas segala meliputi semua hukum “privat materil”, yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseroangan.¹⁵

Menurut ilmu pengetahuan hukum perdata dapat dibagi menjadi empat bagian, yaitu sebagai berikut:

- a. Hukum perorangan, adalah peraturan yang memuat antara lain manusia sebagai subjek hukum, kecakapan bertindak dan hal-hal yang memengaruhi kecakapan. Dengan perkataan lain, hukum perorangan adalah hukum yang berisi wewenang hukum dan wewenang bertindak.
- b. Hukum kekeluargaan, adalah peraturan-peraturan mengatur hubungan hukum yang timbul dari ikatan kekeluargaan, misalnya perkawinan, hubungan suami istri, hubungan orang tua, dengan anaknya, kekuasaan orang tua, perwalian, dan pengampuan.

¹⁵ I Ketut, *Hukum Perorangan dan Benda*, Sinar Grafika, Jakarta 2016, hal 3-4.

- c. Hukum harta kekayaan adalah himpunan peraturan hukum yang dapat dinilai dengan uang
- d. Hukum waris, adalah hukum yang mengatur tentang ihwal kekayaan seseorang jika ia meninggal. Dengan kata lain merupakan hukum yang mengatur tentang akibat hukum yang timbul terhadap harta kekayaan yang mengatur akibat hukum yang timbul terhadap harta kekayaan apabila seseorang meninggal dunia. Ada juga yang mengatakan bahwa hukum waris itu mengatur akibat-akibat dari hubungan kekeluargaan terhadap harta peninggalan seseorang.¹⁶

Berdasarkan sistematika KUH Perdata hukum perdata itu terdiri dari atas empat buku, yaitu sebagai berikut:

- 1) Buku kesatu tentang orang, yang memuat hukum perorangan dengan hukum kekeluargaan.
- 2) Buku kedua tentang kebendaan, yang memuat hukum benda dan hukum waris.
- 3) Buku ketiga tentang perikatan, yang memuat hukum harta kekayaan yang berkenaan dengan hak dan kewajiban yang berlaku bagi orang-orang atau pihak tertentu.
- 4) Buku keempat tentang pembuktian dan daluwarsa, yang memuat perihal alat pembuktian dan akibat lewat waktu terhadap hubungan hukum.

Abdul Wahab Bakri, bahwa hukum perdata adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua subjek hukum atau lebih yang mempunyai kedudukan yang sederajat sedangkan hukum publik adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua subjek hukum atau lebih yang kedudukannya tidak sederajat, sedangkan hukum publik adalah hukum yang mengatur hubungan

¹⁶*Ibid.*, hal 16.

hukum antara dua subjek hukum atau lebih yang kedudukannya tidak sederajat. Jadi dalam hukum publik ada atasan ada bawahan.¹⁷

Hukum perdata dapat juga diklasifikasi dua golongan, yaitu hukum perdata tertulis dan hukum perdata tidak tertulis. Hukum perdata tertulis umumnya berupa aturan perundang-undangan yang dibuat oleh pembentuk undang-undang Republik Indonesia. Sedangkan hukum perdata tidak tertulis umumnya disebut hukum adat/kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat tertentu dalam wilayah negara Indonesia sebagai hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, yang dibuat dan diakui oleh masyarakat bukan dibuat oleh pembentuk undang-undang. Hukum perdata tertulis lazimnya disebut hukum perdata dalam arti luas, sedangkan hukum perdata tidak tertulis lazim disebut hukum perdata arti sempit.

2.3 Hukum Pendirian Bangunan

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya. Dalam pengertian ini peneliti menyatukan istilah rumah dan perumahan dalam satu fungsi dan obyek dalam penelitian sebagai fungsi rumah tinggal/hunian.

Pada umumnya rumah berfungsi sebagai tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman, tempat untuk istirahat, tempat berkumpulnya keluarga dan tempat untuk menunjukkan tingkat social dalam masyarakat. Proses penyelenggaraan

¹⁷Chidir Ali, , *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*,: Mandar Madju, Bandung, 2008, hal. 3.

pembangunan rumah hunian yang berkembang dalam masyarakat terbagi dalam dua tipe yaitu:¹⁸

1. Penyelenggaraan pembangunan rumah bentuk tunggal (di sebut rumah), biasa dilakukan oleh orang/orang.
2. Penyelenggaraan pembangunan rumah secara berkelompok (disebut perumahan) biasa dilakukan oleh badan hukum/perorangan.

Rumah tinggal/hunian adalah merupakan bagian yang sangat penting sebagai tempat manusia berteduh, beristirahat dan melakukan aktifitas/kegiatannya untuk mencapai tujuan hidupnya serta berbagai sasaran yang sangat membantu menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Konsep pembangunan rumah selalu di desain sedemikian rupa agar terlihat aman dan nyaman. Namun pembangunan rumah baik tunggal maupun berkelompok harus senantiasa berpedoman pada tatanan aturan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Dalam konsep rumah hunian ini, untuk mewujudkan rumah ideal, Persyaratan tata bangunan dan lingkungan merupakan hal yang sangat penting, dimana kepadatan bangunan harus diatur sedemikian rupa, pembangunan harus dilakukan secara merata, ketinggian bangunan tidak boleh mengganggu kegiatan penerbangan, jarak antara bangunan dan jalan/sungai/waduk harus sesuai dengan ketentuan GSB, jarak antara bangunan yang satu dengan lainnya terukur/tersedia ruang, peruntukan bangunan disesuaikan dengan tata ruang wilayah, system pengendalian dampak lingkungan yang menyangkut drainase,

¹⁸ *Ibid.*, hal. 5

sarana air bersih, pertamanan/ penghijauan, kebersihan lingkungan dan persampahan harus terjaga.¹⁹

Pengertian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) lebih lanjut terdapat pada bagian penjelasan Pasal 8 ayat (1) huruf c dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Didefinisikan bahwa Izin Mendirikan Bangunan adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah. Undang-undang mengenai bangunan gedung meliputi fungsi dari bangunan gedung, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat serta pembinaan. Pada salah satu pasal dalam undang-undang ini, yakni Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ditentukan bahwa pengaturan bangunan gedung memiliki tujuan di antaranya adalah untuk mewujudkan bangunagedung yang fungsional, dengan tata bangunan yang sesuai selaras dengan lingkungan di sekitarnya.²⁰

Tujuan lain dari pengaturan tersebut juga untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung baik dari segi keselamatan, kesehatan, kemudahan dan kenyamanan. Selain itu bila dihubungkan dengan bangunan *The Lost World Castle* yang tidak kalah penting, tujuan dari pengaturan mengenai bangunan gedung ini adalah mewujudkan kepastian hukum dari segi keselamatan dan kenyamanan bagi mereka yang mengunjungi tempat wisata *The Lost World Castle*.

¹⁹ *Ibid.*, hal. 7

²⁰ *Ibid.*, hal. 10

Di dalam izin pada umumnya dimuat berbagai hal, baik yang bersifat subjektif maupun objektif, misalnya, dapat dilihat dalam izin itu siapa yang diberikan hak untuk dapat melakukan kegiatan yang identitasnya sering kali telah tercantum dengan jelas. Untuk jenis izin tertentu yang dapat dipindahtangankan, sudah dicantumkan kemungkinan untuk pemindahtanganan itu. Di samping identitas, pihak yang diberi hak untuk melakukan kegiatan, disebutkan kegiatan apa yang diizinkan, apa batasnya, baik mengenai waktu, lokasi, volume, maupun hal-hal deskriptif lain yang menyangkut sesuatu yang bersifat objektif. Dengan muatan yang demikian, izin tentu dapat digunakan sebagai pegangan oleh pihak pemegang izin serta pihak lain. Sekaligus memberi kepastian baik mengenai siapa yang diizinkan, dapat dipindahtangankan kegiatan apa yang diizinkan, dan sebagainya.

2.4 Penguasaan Tanah dan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung

didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”²¹

Penguasaan tanah menunjukkan adanya hak mengatur dan menggunakan sesuai kehendak yang menguasai terhadap tanah. Perlu diingat bahwa pengertian menguasai tidak harus memiliki, tetapi bisa pinjam, sewa, dan sebagainya. Bentuk penguasaan tersebut dijabarkan secara hukum dalam bentuk hak – hak atas tanah. Hak atas tanah menunjukkan hubungan hukum antara manusia perorangan, kelompok orang, maupun badan hukum dengan tanah. Hubungan hukum tersebut menyangkut hak dan kewajiban mereka terhadap tanah. Hak–hak tersebut mencakup hak memiliki, menguasai, menggunakan, dan mengalihkan hak atas tanah. Sedangkan kewajibannya mencakup memelihara kualitas tanah dan dalam penggunaannya tidak merugikan pihak lain dan lingkungan.²²

Dalam Hukum Tanah Nasional dikenal asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Adapun asas – asas tersebut antara lain adalah:

- a. Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek – proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya

²¹ Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 201, hal.283

²² La Sara, *Pengelolaan Wilayah Pesisir*, Alfabeta, CV, Bandung, 2014, Hal. 11

- b. Bahwa sehubungan dengan apa yang tersebut diatas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga “penawaran pembayaran yang diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri” seperti yang diatur dalam Pasal 1404 KUH Perdata.
- c. Bahwa dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum, dan tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya, dengan menggunakan acara “pencabutan hak” yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961.
- d. Bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan, dan tanaman pemegang hak, melainkan juga kerugian – kerugian lain yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan.
- e. Bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, hingga bekas pemegang

haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.²³

Berdasarkan Hukum Tanah Nasional, Hak Pengelolaan diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dimana di atasnya tidak terdapat hak – hak atas tanah. Apabila di atas tanah dimaksud telah terdapat hak atas tanah pihak lain yang diberikan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan yang berlaku, maka calon penerima HPL terlebih dahulu memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah dimaksud, dan pelepasan hak dibuat oleh bekas pemegang hak sebelum HPL diberikan.²⁴

Menurut Boedi Harsono, penguasaan tanah dapat dibagi menjadi dua aspek, yaitu aspek yuridis dan aspek fisik. Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah tersebut secara fisik. Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan tanah itulah yang menjadi kriteria pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah. Sebagai contoh, hak atas tanah yang disebut Hak Milik memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang dihaki tanpa batas waktu, sedangkan Hak Guna Usaha yang dibatasi jangka waktu penggunaan tanahnya.

²³ Arie Sukanti Hutagalung, Oloan Sitorus, *Seputar Hak Pengelolaan*, STPN, Yogyakarta, 2011, hal. 44-45.

²⁴ *Ibid.*, hal. 46

Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Contoh, kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik. Atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diteruskannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.²⁵

2.5 Cara Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Lahirnya hak milik atas tanah dimulai karena adanya hubungan dan kedudukan orang dalam persekutuan hidup atau masyarakat hukum adat. Artinya, orang yang bukan warga persekutuan tidak berhak menjadi pemilik tanah atau melakukan hubungan hukum, melepaskan hak tanah atau menyerahkan tanah kepada orang asing atau mereka yang bukan anggota warga persekutuan hukum.

Pasal 22 UUPA menjabarkan mengenai terjadinya Hak Milik, yaitu:²⁶

a. Menurut Ketentuan Hukum Adat

Hak Milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan). Artinya, pembukaan tanah (hutan) tersebut dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui sistem penggarapan, yaitu matok sirah,

²⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 24.

²⁶ Richard Eddy, *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Andi Publisher, Jakarta, 2010, Hal. 5,

matok sirah gilir galeng, dan sistem blurburan, atau terjadi karena timbulnya “lidah tanah” (*aanslibbing*). Lidah tanah adalah tanah yang timbul atau muncul karena terbeloknya arus sungai atau tanah di pinggir pantai, biasanya terjadi dari lumpur yang makin lama semakin mengeras. Dalam hukum adat, lidah tanah tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang terbatas. Hak milik tersebut dapat didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk mendapatkan sertifikatnya.²⁷

b. Karena Ketentuan Undang-Undang

Terjadinya Hak Milik atas tanah ini didasarkan karena konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hak - hak yang dikonversi menjadi Hak Milik, yaitu yang berasal dari:²⁸

- 1) Hak Eigendom kepunyaan badan – badan Hukum yang memenuhi syarat;
- 2) Hak Eigendom yang pada tanggal 24 September 1960, dipunyai oleh WNI tunggal dan dalam waktu 6 bulan datang membuktikan kewarganegaraannya di kantor KPT.
- 3) Hak Milik Indonesia dan hak - hak semacam itu, yang pada tanggal 24 September 1960 dipunyai oleh WNI atau badan hukum yang mempunyai syarat subyek sebagai Hak Milik.

²⁷ *Ibid.*, hal 7.

²⁸ *Ibid.*, hal 8

4) Hak Golongan yang bersifat tetap.

c. Menurut Penetapan Pemerintah

Cara terjadinya Hak Milik yang lazim, adalah dengan cara yang ketiga ini, yaitu diberikan oleh Pemerintah dengan suatu penetapan. Yang diperbolehkan untuk memberikan Hak Milik hanya pemerintah. Seorang pemegang hak atas tanah lainnya tidak boleh memberikan Hak Milik, yang dapat dilakukan ialah mengalihkan Hak Miliknya. Hak Milik disini semula berasal dari tanah Negara dan terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Prosedur ini diatur dalam pasal 8 sampai pasal 16 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor: 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Tanah yang boleh diberikan oleh pemerintah dengan Hak Milik itu ialah Tanah Negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Jadi tidak ada hak pihak lain selain Negara di atasnya.²⁹

Konsepsi Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan yang dilakukan oleh subjek hukum sebagai syarat untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dimiliki. Dalam hal ini rakyat Indonesia tidak sepenuhnya mengetahui akan proses dan ketentuan yang harus di penuhi untuk memperoleh pengakuan hak atas tanah yang di

²⁹ *Ibid.*, hal 9.

kuasanya. Oleh sebab itu, rakyat Indonesia perlu mendapatkan bimbingan dan pengetahuan serta caracara untuk memperoleh hak milik atas bidang tanah yang menjadi haknya, juga manfaat dari pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang disahkan dengan Undangundang Nomor 10 Tahun 2006. Sebagai instansi yang bertugas dan berwenang untuk mendaftarkan tanah-tanah yang ada di Indonesia, BPN yang memiliki tugas untuk mengelolah data Buku Tanah yang berisi daftar bidang-bidang tanah yang telah didaftarkan, pada kenyataannya dalam masa pendaftaran tanah terjadi yang disebut dengan sengketa tanah.

Kepemilikan hak atas tanah merupakan kebutuhan yang secara mutlak diperlukan sehingga patut didukung sepenuhnya agar hak-hak sebagai warga negara Indonesia mampu diraihkan dengan mengedepankan rasa keadilan yang berkesinambungan bagi Warga Negara Indonesia seutuhnya bisa terwujud. Pengertian kepemilikan atau penguasaan dan menguasai dapat digunakan dalam artian secara fisik, juga dalam artian secara yuridis. Juga memiliki aspek perdata dan aspek publik.³⁰

Kepemilikan secara yuridis tersebut didasari oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan kepada orang yang memegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dimilikinya. Tetapi ada juga kepemilikan secara yuridis yang walaupun telah memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain. Contoh apabila tanah yang

³⁰ Heru Nugroho, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2013, hal. 23.

dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik, atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.³¹

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria tercantum nilai filosofis tentang penguasaan dan pemilikan tanah, pada konsideran huruf C menyatakan bahwa hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan dan keadilan sosial, sebagai asas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa sebagaimana tercantum dalam pembukaan UUD 1945.³²

Untuk menguatkan kepemilikan hak atas tanah tersebut tanah perlu didaftarkan terlebih dahulu hak miliknya agar memiliki kekuatan hukum yang tetap, sebagaimana diketahui, pendaftaran tanah dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah menyatakan “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak

³¹ Erwin Wirandhana, “*Tinjauan Hukum Hak Servituit Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain*”, Jurnal Lex Administratum, Volume 5 Nomor 6, Tahun 2017.

³² Rosmidah, *Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Jurnal INOVATIF, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 6 No.2, 2013, hal. 69.

tertentu yang membebaninya.” Didalam pasal 19 UUPA menyatakan bahwa untuk menjamin adanya kepastian hukum, pemerintah diwajibkan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Secara legal formal, pendaftaran tanah dijadikan sebagai dasar untuk status kepemilikan tanah bagi individu atau badan hukum selaku pemegang hak yang sah secara hukum.

Dalam hal kepemilikan tanah, konsepsi hukum tanah nasional menyatakan tanah di seluruh wilayah Indonesia merupakan milik Bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa dan Negara.³³ Adapun jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;

Dari berbagai jenis hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan hak yang paling mutlak dan hak yang paling kuat dalam kepemilikan suatu tanah. Hak tersebut melekat pada seorang Warga Negara Indonesia serta tidak memiliki jatuh tempo dalam artian hak milik bersifat kekal.

1. Hak milik.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti

³³ Emil Training, *Jenis-Jenis Hak Atas Kepemilikan Tanah di Indonesia*, <http://www.emlitraining.com/jenis-jenis-hak-atas-kepemilikan-tanah-di-indonesia/>, diakses pada tgl 6 Februari 2022, pk. 17:09 WIB

merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

2. Hak Guna Usaha

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini.

Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

3. Hak Guna Bangunan.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : (1)

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dengan demikian hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan credietverband tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

5. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak

yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya. Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus menerus selama masih diperlukan.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat setelah diadakannya seminar outline pertama dan setelah di accnya perbaikan seminar proposal pertama, yang dipaparkan berdasarkan tabel.

Tempat Penelitian akan dilakukan di Kecamatan Medan Maimun dengan melakukan wawancara bersama Pemerintah di tingkat kelurahan dan kecamatan serta mengambil contoh upaya pemerintah sebagai pembahasan untuk melengkapi penulisan skripsi ini.

Tabel Penelitian

N O	Kegiatan	Bulan																							
		Agus 2022				Sept 2022				Okt 2022				Nov 2022				Des 2022				Jan 2023			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul	■	■	■	■																				
2	Seminar Proposal									■	■	■	■												
3	Penelitian													■	■	■	■								
4	Penulisan Skripsi																	■	■	■	■				
5	Bimbingan Skripsi																	■	■	■	■				
6	Seminar Hasil																	■	■	■	■				
7	Meja Hijau																					■	■	■	■

3.2 Metode Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis Normatif, penelitian hukum Normatif dilakukan untuk melihat suatu kebenaran dan kenyataan hukum yang terjadi di masyarakat dengan melihat dari sudut pandang empiris. Penelitian hukum tersebut adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³⁴

3.2.2 Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini akan secara *deskriptif analisis* yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin yaitu mendeskripsikan hasil data yang diterima berdasarkan sumber data dan juga dengan menganalisis kasus yang terkait

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Adapun terknik pengumpul data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Penelitian kepustakaan (*Library Research*). Metode ini dengan melakkan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan tertulis para sarjana yaitu buku-buku teori tentang hukum , jurnal-jurnal hukum dan juga bahan-bahan kuliah serta peaturan-peraturan tentang hukum pendirian bangunan.

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2014, hal. 35.

- b. Penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi di Kecamatan Medan Maimun.
- c. Wawancara dengan pihak Pemerintah Kecamatan Medan Maixmun.

3.4 Analisis Data

Analisis data merupakan langkah selanjutnya untuk mengolah hasil penelitian menjadi suatu laporan. Analisis data adalah proses perorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori, dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Proses analisis data itu sebenarnya merupakan pekerjaan untuk menemukan tema-tema dan merumuskan hipotesa-hipotesa meskipun sebenarnya tidak ada formula yang pasti untuk merumuskan hipotesa. Data yang telah ada dianalisis dengan maksud untuk mendiskripsikan karakteristik sample pada variable yang diteliti, kemudian ditarik kesimpulan. Sedangkan teknik analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kuantitatif.³⁵

³⁵Arikunto, Harisyimi. 2013. *Prosedur Penelitian: suatu pendekatan praktik*. Jakarta: Rineka Cipta. Hal 278

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Ketentuan-Ketentuan Pendirian bangunan tidak hanya didasarkan pada bukti kepemilikan atas tanah berupa sertifikat hak milik dan bukti kepemilikan lainnya, tetapi juga harus melengkapi dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Sesuai dengan tujuannya, IMB memiliki beberapa keuntungan bagi masyarakat, diantaranya dapat menciptakan tatanan ruang yang nyaman, mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang maksimal, Tetapi rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya IMB kemudian melahirkan sifat tidak bertanggungjawab, egois, dan tidak mengindahkan peraturan pemerintah yang hanya mengedepankan kepentingan pribadi dan mengenyampingkan kepentingan bersama. Dalam hal ini, Pemerintah Daerah berhak melakukan tugasnya sebagai pihak yang bertanggungjawab untuk melakukan penertiban kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum karena mendirikan bangunan kurang dari jarak 15 meter dari tepi sungai atau pendirian bangunan diatas garis sepadan sungai setelah adanya peraturan daerah Kota Medan Nomor 3 tahun 2008 tentang bangunan gedung.
2. Perbuatan Melawan Hukum Pemilik Bangunan Yang Mendirikan Bangunan Di Atas Garis Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun bahwa pihak atau dalam hal ini adalah masyarakat yang mendirikan bangunan

diatas Garis Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan, dalam hal ini adalah Perda No. 3 Tahun 2008 tentang Bangunan Gedung yang secara jelas melarang pendirian bangunan diatas garis Bantaran sungai kecuali sesuai ketentuan yang telah ditetapkan dan Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Daerah sebagai pihak yang dirugiakan karena masyarakat yang mendirikan bangunan di garis Bantaran sungai umumnya tidak memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) sehingga Pemerintah tidak mendapatkan pemasukan Kas Daerah dan lingkungan akan menjadi korban dari pembangunan digaris Bantaran sungai tersebut.

3. Berdasarkan hasil penelitian di Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun Faktor Penyebab Pelanggaran Pendirian Bangunan di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun antara lain yaitu Faktor Lemahnya penegakan hukum, dikarenakan Fakta dilapangan peneliti mendapatkan bahwasanya pemerintah telah memberintahkan teguran surat peringatan kepada warga sekitar. Namun, Karena kurangnya kesadaran hukum surat yang telah diberikan tidak diperdulikan. Dan juga faktor Kurangnya Perhatian Dari Pemerintah, dikarenakan Pemerintah telah gagal dan lalai dalam menjalankan tugasnya melindungi kawasan Sungai Deli. Pemerintah kerap menyalahkan masyarakat atas kerusakan yang terjadi di Sungai Deli. Padahal pemerintah turut andil dalam kerusakan sungai tersebut. Dan juga faktor Alih Fungsi Lahan, Alih fungsi lahan yang terjadi tanpa

memperhatikan kemampuan dan kesesuaian lahan menyebabkan penurunan produktivitas lahan dan pemicu berbagai permasalahan lingkungan terkait dengan banjir. Dengan demikian pemerintah perlu membuat suatu aturan dan menegakkan aturan tersebut guna meminimalisir terjadinya alih fungsi lahan

5.2 Saran

1. Untuk meningkatkan sumber daya yang ada pada sungai dan mencegah terjadinya pencemaran terhadap lingkungan di sekitar Sungai Kapuas, maka dari pihak Penegak Hukum harus melakukan sosialisasi kepada seluruh warga masyarakat Kota Medan, khususnya Medan maimun terkait larangan mendirikan bangunan di atas Garis Bantaran Sungai dan mengefektifitaskan Tugas Pengawasan secara maksimal terhadap seluruh tatanan Kota Medan jangan hanya berpusat pada pusat Kota saja tetapi juga ke tempat-tempat pelosok seperti di daerah sungai Deli, selain sosialisasi dan tugas Pengawasan dilakukan, namun juga mewajibkan bangunan yang berdiri harus memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) sehingga pemerintah dapat mengontrol pembangunan yang ada dan mendapatkan tambahan PAD untuk membangun dan mensejahterakan warga Kota Medan
2. Penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada pemerintah untuk memperbaiki perkembangan permukiman dikota Medan. Sehingga, pemerintah dapat mengatur permukiman bantaran sungai Deli Kecamatan Medan Maimun menjadi lebih teratur

3. Terhadap masyarakat yang mendirikan bangunan di atas sungai, bahwa sesungguhnya mereka mempunyai kewajiban menjaga lingkungan, dan mematuhi peraturan yang ada salah satunya 63 dengan tidak mendirikan bangunan di atas Garis Bantaran Sungai dan menyadari bahwa pembangunan tersebut selain membahayakan lingkungan terkait limbah-limbah yang akan merusak sungai namun juga akan berdampak pada keselamatan dari masyarakat sendiri.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A Manalu, 2010, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta
- Ali Chidir, 2008, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*,: Mandar Madju, Bandung
- Arie Sukanti Hutagalung, Oloan Sitorus, 2011, *Seputar Hak Pengelolaan*, STPN, Yogyakarta
- Djojodirjo M.A. Moegni, 2012, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Kontek Hukum Perdata*, Gramedia, Jakarta
- Eddy Richard, 2010, *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Andi Publisher, Jakarta
- Harisyimi Arikunto,. 2013. *Prosedur Penelitian:suatu pendekatan praktik*. Rineka Cipta. Jakarta
- Harsono Boedi, 2017, *Hukum Agraria Indonesia, Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta
- Hutagalung Arie Sukanti, 2011, *Oloan Sitorus, Seputar Hak Pengelolaan*, STPN, Yogyakarta
- Ketut I, 2016, *Hukum Perorangan dan Benda*, Sinar Grafika, Jakarta
- Muhammad Abdul Kardir, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung
- Muljadi Kartini, Gunawan Muljadi, 2015, *Hak-Hak Atas Tanah, Kencana*, Jakarta
- Mustari Suriyaman Pide, 2014, *Hukum Adat, Dahulu, Kini dan Akan Datang*, Kencana, Jakarta
- Marzuki Peter Mahmud, 2014, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta
- Nugroho Heru, 2013, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung

- Sauni Herawan, 2016, "*Politik Hukum Agraria Kajian Atas Landreform Dalam rangka Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia*", Pustaka Bangsa Press, Bengkulu
- Sadyohutomo Mulyono, 2016, "*Tata Guna Tanah dan Penyerasian Tata Ruang*", Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Santoso Urip, 2008, "*Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*", Kencana, Jakarta
- Sara La, 2014, "*Pengelolaan Wilayah Pesisir*", Alfabeta, CV, Bandung
- Setiawan I Ketut Oka, 2015, "*Hukum Perikatan*", Sinar Grafika, Jakarta
- SF.Marbu dan Moh. Mahfud MD, 2010, "*Pokok-pokok Administrasi Negara*", Penerbit Liberty, Yogyakarta

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial
- Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tentang Pengelolaan Daerah Aliran Sungai.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Bangunan Gedung

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli serdang, dan Karo

Peraturan Presiden Nomor 38 tahun 2011 tentang Sungai.

Perda Kota Medan Nomor 2 tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu peraturan daerah Kota Medan Nomor 3 tahun 2008 tentang bangunan gedung

C. Jurnal dan Karya Ilmiah

B. O. Y. Marpaung, *Bentuk Permukiman di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Labuhan*, Jurnal Ilmiah Temu Ilmiah Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia (IPLBI) 12, A 017-028.

Dwi Wulan Titik Andari, *“Pemberian Hak Atas Tanah Di Sekitar Bantaran Sungai Kalianyar”*, Jurnal Hukum Positif, Vol. 1, 2019, hal. 1

Erwin Wirandhana, *“Tinjauan Hukum Hak Servituut Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain”*, Jurnal Lex Administratum, Volume 5 Nomor 6, Tahun 2017.

Evi Irawan.2018.Dinamika Pencapaian Konsensus Dalam Forum Koordinasi Pengelolaan Daerah Aliran Sungai : Suatu Pemodelan Berbasis Agen.Vol.2 No.1, April

Farid Aulia.2018.Perspepsi Masyarakat Terhadap Keberadaan Sungai Deli Di Kota Medan.Volume 6, Nomor1 Januari–Juni

Harahap, Nur Holila, *Karakteristik Permukiman Pada Kawasan Zona Tengah Daerah Aliran Sungai Deli*, Jurnal Hukum Keadilan, Vol.2 2020, hal.22

Mbina Pinem, *Persebaran Permukiman Kumuh Di Kota Medan*, Jurnal Geografi Vo.13 No. 1 Februari 2011, hal. 27

Nanin Trianawati Sugito, *“Urgensi Penentuan dan Penegakan Hukum Bantaran Pantai”*, Jurnal, hal. 7-8

Rosmidah, *Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Jurnal INOVATIF, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 6 No.2, 2013, hal. 69.

- Rizal Sofyan Gueci, “Penguatan Kedudukan Pranata Hak Servitut dan Hukum Bertetangga dalam Yurisprudensi”, Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan, Volume 3 Nomor 1, Tahun 2016.
- Rizki Santoso, *Analisis Permasalahan Perumahan dan Permukiman di Kota Medan*, Journal of Architecture and Urbanism Research, 3 (1) Oktober 2019: 27-46
- Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi*, Lex Jurnalica, Volume 10 Nomor 2, Tahun 2013, hal 108.
- Sri Winarsi, “Wewenang Pertanahan di Era Otonomi Daerah”, Jurnal Yuridika, Volume 23, Tahun 2008.
- Sandra Megayanti , “Analisis Kearifan Lokal Masyarakat Bengkulu Dalam Festival Tabot Berdasarkan Receptio In Complexu Theory”, Al-Imarah, Vol. 5, No.1, 2020.
- Lukita Purnamasari, “Pengelolaan Wilayah Pesisir Secara Terpadu dan Berkelanjutan yang Berbasis Masyarakat”, Jurnal Lingkungan Hidup, Vol. 3, 2017, Hal.1

D. Internet

- Emil Training, *Jenis-Jenis Hak Atas Kepemilikan Tanah di Indonesia*, <http://www.emlitraining.com/jenis-jenis-hak-atas-kepemilikan-tanah-di-indonesia/>, diakses pada tgl 6 Februari 2022, pkl. 17:09 WIB
- Kompas.com, “Sungai Deli Penuh Sampah, Bobby Nasution: Jadi Perhatian, Harus Bersih”, diakses melalui: <https://properti.kompas.com/read/2021/04/14/180000921/sungai-deli-penuh-sampah-bobby-nasution--jadi-perhatian-harus-bersih?page=all>, tgl 27 Mei 2022, pkl 13.00WIB.
- Wikipedia, “Izin Mendirikan Bangunan”, diakses melalui https://id.m.wikipedia.org/wiki/Izin_Mendirikan_Bangunan, tgl 28 Mei 2022 pkl 14.00 WIB.

FOTO DOKUMENTASI PENELITIAN





UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/11/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/11/23



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7360168, 7366878, 7364348 📠 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A ☎ (061) 8225602 📠 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : //03 /FH/01.10/VIII/2022
Lampiran : ----
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

30 Agustus 2022

Kepada Yth :
Camat Medan Maimun
di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Ade Chyntia Rizana
N I M : 188400050
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Kantor Kecamatan Medan Maimun, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Tinjauan Yuridis Terkait Pembuatan Melawan Hukum Pendirian Bangunan Tanpa Izin di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH



**PEMERINTAH KOTA MEDAN
KECAMATAN MEDAN MAIMUN**

Jalan Melati No. 1 Medan
Kode Pos : 20151
Telepon (061) – 4539038 Fax : (061) –
E-mail : medan.maimun@gmail.com

SURAT KETERANGAN

Nomor : 070/777.1/MM/X/2022.-

----- **CAMAT MEDAN MAIMUN** **PEMERINTAH KOTA MEDAN** dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : **ADE CHYNTIA RIZANA**
NIM : 188400050
Program Studi : Hukum Keperdataan
Judul : **"Tinjauan Yuridis Terkait Perbuatan Melawan Hukum Pendirian Bangunan Tanpa Izin di Bantaran Sungai Deli Kecamatan Medan Maimun."**
Lamanya : 1 (Satu) Minggu
Penanggung Jawab : Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Benar ianya telah melaksanakan Penelitian di Kecamatan Medan Maimun dan selama kegiatan Penelitian tersebut, mahasiswa tersebut menunjukkan perilaku dan loyalitas yang baik.

Demikian Surat Keterangan ini diperbuat untuk dapat dipergunakan seperlunya.-

Medan, 17 Oktober 2022

