



**SKRIPSI**

**ANALISA TERHADAP PENDIRIAN BANGUNAN  
DI ATAS JALAN UMUM**

*THE ANALYSYS TO PITCED A BUILDING  
ABOVE PUBLIC WAY*

**MELDY DEVY KAUNANG**  
**NIM : 090710101160**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2014**

**SKRIPSI**

**ANALISA TERHADAP PENDIRIAN BANGUNAN  
DI ATAS JALAN UMUM**

*THE ANALYSYS TO PITCED A BUILDING  
ABOVE PUBLIC WAY*

**MELDY DEVY KAUNANG**  
**NIM : 090710101160**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2014**

## MOTTO

*“Wetten en bepalingen baten niets, zo lang men de uitvoering daarvan en het toezicht daar over opdraagt aan schelmen”\**

(Terjemahan : Menerapkan hukum haruslah kiranya ; menerapkan hukum itu sebagaimana adanya dan menerapkannya secara benar)

---

\* Laica Marzuki, *Dari Timur ke Barat Memandu Hukum*, Jakarta, Setjen dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2008, hlm.318

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.

**ANALISA TERHADAP PENDIRIAN BANGUNAN DI ATAS  
JALAN UMUM**

*THE ANALYSYS TO PITCED A BUILDING  
ABOVE PUBLIC WAY*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada  
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**MELDY DEVY KAUNANG**  
**NIM : 090710101160**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
JEMBER  
2014**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 27 DESEMBER 2013**

**Oleh :  
Pembimbing,**

**Dr. DYAH OCHTORINA SUSANTI S.H., M.Hum  
NIP : 198010262008122001**

**Pembantu Pembimbing,**

**EMI ZULAIKA, S.H, M.H.  
NIP : 197703022000122001**

**PENGESAHAN**

**ANALISA TERHADAP PENDIRIAN BANGUNAN  
DI ATAS JALAN UMUM**

**Oleh :**

**MELDY DEVY KAUNANG**  
**NIM : 090710101160**

**Pembimbing,**

**Pembantu Pembimbing,**

**Dr. DYAH OCHTORINA S., S.H., M.Hum**  
**NIP : 198010262008122001**

**EMI ZULAIKA, S.H, M.H.**  
**NIP : 197703022000122001**

Mengesahkan,  
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum**  
**NIP : 197105011993031001**

## **PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa  
Tanggal : 28  
Bulan : Januari  
Tahun : 2014

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Jember,

### **PANITIA PENGUJI**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Dr. FENDI SETYAWAN, S.H., M.H.**  
**NIP : 197202171998021001**

**FIRMAN FLORANTA A. S.H., M.H**  
**NIP : 198009212008011009**

### **ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

1. **Dr. DYAH OCHTORINA S. S.H., M.Hum** : ( ..... )  
**NIP : 198010262008122001**

2. **EMI ZULAIKA, S.H., M.H.** : ( ..... )  
**NIP : 197703022000122001**



## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Meldy Devy Kaunang

NIM : 090710101160

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Analisa Terhadap Pendirian Bangunan di Atas Jalan Umum** ; adalah merupakan hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 28 Januari 2014  
Yang menyatakan,



**MELDY DEVY KAUNANG**  
**NIM : 090710101160**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Tuhan Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **Analisa Terhadap Pendirian Bangunan di Atas Jalan Umum**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum., selaku pembimbing skripsi ;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.Hum, sebagai pembantu pembimbing skripsi ;
3. Dr. Fendi Setyawan, S.H., M.H., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi ;
4. Firman Floranta A. S.H., M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi ;
5. Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H, selaku Pembantu Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
7. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan ;
8. Orang tua, saudara-saudaraku, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati ;
9. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2009, yang tak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil ;
10. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuan, dukungan maupun saran dan kritik yang membangun dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 28 Januari 2014  
Penulis,

**MELDY DEVY KAUNANG**  
**NIM : 090710101160**

## RINGKASAN

Pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan seluruh masyarakat dan segala aspeknya, demikian halnya dengan contoh kasus yang diangkat dalam penulisan ini yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 358/K/Pdt/2012 menyangkut masalah pendirian bangunan di atas jalan umum yang merugikan kepentingan umum. Hidayat bin Masrani dan H. Arsyad telah mendirikan bangunan tersebut termasuk sebagian tanah jalan umum atau Gang 34, tanpa hak dan merugikan kepentingan umum, dan dengan berdirinya bangunan yang dilakukan oleh Hidayat bin Masrani dan H. Arsyad, akibatnya mempersempit jalan umum atau Gang 34, maka akhirnya lalu lintas jalan umum untuk kendaraan roda dua tidak bisa berselisihan, apalagi untuk kendaraan roda empat bilamana adanya kebakaran maka jelas kendaraan roda empat tidak mampu masuk ke dalam gang, sehingga merugikan kepentingan umum. Rumusan Masalah meliputi : (1) Pendirian bangunan di atas jalan umum tanpa adanya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan (2) Bentuk tanggung jawab dari Hidayat bin Masrani dan H. Arsyad terhadap pendirian bangunan di atas jalan umum Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa, *Pertama*, Pendirian bangunan di atas jalan umum tanpa hak dan merugikan kepentingan umum dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Terkait dengan kasus yang dikaji bahwa dengan perbuatan Hidayat bin Masrani dan H. Arsyad mendirikan bangunan di atas jalan umum tanpa hak telah merugikan kepentingan umum, sehingga Penggugat menuntut ganti kerugian atas akibat yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut. *Kedua*, Hidayat bin Masrani dan H. Arsyad mempunyai tanggung jawab hukum atas pendirian bangunan di atas jalan umum sebagai perbuatan melawan hukum. Secara teoritis, sebagai badan hukum (*natuurlijkpersoon*) dapat dimintai *Pertama*, pertanggungjawaban dalam makna *liability* atau tanggung jawab yuridis atau hukum. *Kedua*, tanggung jawab dalam makna *responsibility* atau tanggung jawab moral (etis). Perbedaan antara tanggung jawab dalam makna *liability* terletak pada sumber pengaturannya. Pada saat tanggung jawab itu belum ada pengaturannya secara eksplisit dalam suatu norma hukum, maka termasuk dalam makna *responsibility*, namun jika tanggung jawab tersebut telah diatur dalam norma hukum, maka termasuk dalam *liability*.

Saran yang dapat diberikan bahwa, Kepada masyarakat hendaknya dapat menjalankan hak dan kewajibannya dengan baik tanpa melanggar kepentingan orang lain dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga tidak terjadi hal-hal yang

merugikan khususnya adanya perbuatan melawan hukum. Kalaupun terjadi permasalahan hukum menyangkut perbuatan melawan hukum hendaknya dapat diselesaikan melalui jalur musyawarah untuk mufakat. Kepada masyarakat dalam mengajukan permohonan kasasi dalam peradilan perdata, hendaknya dalam mengajukan kasasi dalam kasus perdata, pihak pemohon mengetahui syarat-syaratnya dengan baik. Jangan sampai upaya hukum kasasi tersebut sia-sia belaka karena pihak pemohon kasasi terlambat mengajukan permohonan kasasi sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Kepada pemerintah hendaknya dapat mengenakan sanksi yang tegas terhadap pendirian bangunan tanpa adanya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sehingga jangan sampai terjadi konflik dalam masyarakat. Terkait ini perlu ada pengawasan yang tegas terhadap pemberian dan pelaksanaan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut.

## DAFTAR ISI

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam .....	ii
Halaman Motto .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Halaman Persyaratan Gelar .....	v
Halaman Persetujuan .....	vi
Halaman Pengesahan .....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....	viii
Halaman Pernyataan .....	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	x
Halaman Ringkasan .....	xii
Halaman Daftar Isi .....	xiv
Halaman Daftar Lampiran .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Metode Penelitian .....	4
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.3 Bahan Hukum .....	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2.1 Pengertian Bangunan dan Dasar Hukumnya .....	9
2.1.1 Pengertian Bangunan.....	9
2.1.2 Dasar Hukum Pendirian Bangunan.....	10
2.2 Pengertian Jalan Umum dan Dasar Hukumnya .....	12
2.2.1 Pengertian Jalan Umum .....	12
2.2.2 Dasar Hukum Jalan Umum .....	14

2.3	Pengertian Kepentingan Umum dan Dasar Hukumnya .....	15
2.3.1	Pengertian Kepentingan Umum .....	15
2.3.2	Dasar Hukum Kepentingan Umum .....	15
2.4	Perbuatan Melawan Hukum .....	17
2.4.1	Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	17
2.4.2	Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	20
2.4.3	Akibat Perbuatan Melawan Hukum .....	23
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN</b> .....	25
3.1	Pendirian Bangunan Di Atas Jalan Umum Sebagai Perbuatan Melawan Hukum .....	25
3.2	Tanggung Jawab dari Tergugat I dan Tergugat II Terhadap Pendirian Bangunan di Atas Jalan Umum .....	42
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b> .....	50
4.1	Kesimpulan .....	50
4.2	Saran-saran .....	51

#### **DAFTAR BACAAN**

#### **LAMPIRAN**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Putusan Mahkamah Agung Nomor 358/K/Pdt/2012