

BAB IV
PERBUATAN MELAWAN HUKUM, TANGGUNG JAWAB DAN UPAYA
PENYELESAIAN PADA PEMBANGUNAN YANG MENUTUPI RUMAH
TETANGGA

**A. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembangunan Yang Menutupi Rumah
Tetangga Dengan Menutup Akses Jalan Keluar Masuk**

Kewajiban seorang pemilik bangunan merupakan kewajiban yang diatur dalam undang-undang, artinya jika pemilik bangunan tidak memenuhi hak dan kewajibannya apakah dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Untuk menjawab pertanyaan tersebut pertama tama harus dilihat unsur-unsur perbuatan melawan hukum, jika terpenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum maka pemilik bangunan dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tetangga Eko dalam hal pembangunan yang menutupi rumah tetangga sehingga menutup akses jalan keluar masuk bagi Eko ini, adalah sebagai berikut :

1. Unsur pertama: adanya suatu perbuatan.

Perbuatan disini dimaksudkan bahwa tetangga Eko berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif). Dalam hal pemilik bangunan tidak mendaftarkan IMB ke Kantor Pertanahan Kota Bandung, berarti disini ada perbuatan, yaitu perbuatan dalam arti pasif, artinya pemilik bangunan tidak berbuat sesuatu. Disini pemilik bangunan tidak melakukan sesuatu yang diwajibkan

oleh undang-undang, tepatnya pada Pasal 40 ayat (2) huruf (b) UUBG, yaitu bahwa dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban memiliki IMB. Sedangkan berbuat sesuatu dalam arti aktif, yaitu bahwa tetangga Eko telah melakukan pembangunan yang mana perbuatannya tersebut dikategorikan sebagai suatu tindakan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dengan adanya atau melakukan sesuatu perbuatan maka unsur pertama untuk adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan tetangga Eko terpenuhi.

2. Unsur kedua: Perbuatan tersebut melawan hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum sejak tahun 1919, tidak lagi diartikan hanya bertentangan dengan kewajiban yang diatur dalam undang-undang tetapi sudah diartikan luas yaitu meliputi:

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, yang dimaksud hak orang lain disini adalah hak subjektif dari Eko yang sudah diatur oleh undang-undang. Dengan demikian yang dimaksud hak subjektif disini terbatas pada sejumlah hak yang disebutkan dalam undang-undang saja. Dalam hal pemilik bangunan yang menutup bangunan tetangganya sehingga menutup akses jalan keluar masuk bagi tetangganya ini, maka ada perbuatan yang

melanggar hak orang lain. Dari kasus rumah Eko sudah jelas bahwa tetangganya telah melanggar hak subjektif Eko, yang mana hak subjektif Eko ini telah diatur dalam undang-undang. Menurut yurisprudensi hak subjektif ini berupa hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik, serta berupa hak-hak atas harta kekayaan seperti hak-hak kebendaan dan hak-hak mutlak lainnya. Artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya, maka perbuatannya tersebut dapat dikategorikan kedalam perbuatan melawan hukum.

Pengertian unsur yang kedua yaitu perbuatan yang melanggar kewajiban hukumnya sendiri, atau disebut juga melanggar kewajiban hukum si pelaku, tidak hanya berhadapan dengan norma yang bersifat “melarang” tetapi juga yang bersifat “memerintah (mewajibkan, mengharuskan).” Untuk pengertian yang kedua ini, tetangga Eko sebagai pemilik bangunan yang telah menutup akses jalan keluar masuk ini dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum, sebab berdasarkan ketentuan yang berlaku mewajibkan setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki IMB. Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) UUBG yang menyatakan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis, yang mana persyaratan administratif itu salah satunya harus adanya IMB. Sesuai ketentuan tersebut maka sudah jelas bahwa tetangga Eko atau Eko sendiri harus memiliki kewajiban untuk membuat IMB terlebih dahulu, tetapi tidak satu pun dari tetangga Eko termasuk Eko ini memiliki

IMB, maka sudah jelas dari segi kewajiban baik Eko maupun tetangganya ini tidak memiliki kesadaran terhadap aturan yang ada seakan acuh tak acuh dan melanjutkan pembangunan. jika bangunan sudah berdiri dan belum membuat IMB maka pemilik bangunan dapat dikenakan sanksi administratif. Maka dengan kata lain baik Eko maupun tetangganya ini dapat dikenakan sanksi administratif karena bangunan atau rumahnya yang sudah berdiri tidak memiliki IMB. Jika Eko dan tetangganya memiliki IMB sebelumnya tidak akan terjadi konflik sengketa lahan bertetangga ini, karena Dokumen IMB ini yang dapat menentukan kondisi suatu rumah dan dengan IMB sendiri dapat diketahui arah jalan untuk suatu rumah.

Tetangga Eko juga sudah menghilangkan fungsi sosial dari tanah, yang seharusnya tanah yang dikuasainya sebagai hak milik tidak mengindahkan kepentingan orang lain sesuai dengan bunyi Pasal 6 UUPA.

Serta perbuatan tersebut juga termasuk kedalam perbuatan melawan hukum dalam ketentuan Pasal 667 KUHPerdara. Berdasarkan pasal tersebut sudah jelas bahwa seseorang yang memiliki hak atas tanah berkewajiban untuk memberikan akses jalan dengan syarat mengganti kerugian akibat dibukanya jalan tersebut dengan ganti rugi yang seimbang dengan apa yang telah dibutuhkan untuk akses tersebut. Apabila tetangga Eko tidak melaksanakan kewajiban sesuai aturan yang berlaku maka akan timbul hak dan kewajiban yang tidak terpenuhi antara pemerintah dan masyarakat. Tetangga Eko harus bertanggung jawab atas perbuatan yang tidak memenuhi kewajibannya sendiri dengan cara bertanggung jawab.

Pengertian yang ketiga yaitu perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, walaupun sulit diartikan, akan tetapi kesusilaan yang dimaksud dapat dijelaskan seperti kaidah moral yang ada dalam Pasal 1337 KUHPerdara, yaitu norma-norma moral dalam masyarakat yang diakui norma hukum.

Pengertian yang keempat yaitu bahwa perbuatan melawan hukum berarti perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik. Perbuatan tetangga Eko juga telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum ini, karena terkait dengan kehidupan bertetangga yang sudah barang tentu berhubungan dengan pergaulan yang ada dalam masyarakat. Tetangga Eko ini seharusnya menginsyafi bahwa ia merupakan bagian dari kehidupan masyarakat dan karenanya dalam segala perbuatannya harus memperhatikan kepentingan-kepentingan sesamanya. Harus mempertimbangkan kepentingan sendiri dengan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang oleh masyarakat dianggap sebagai hal yang layak dan patut.

Unsur perbuatan melawan hukum ini pun telah terjadi, karena tetangga Eko sudah bertindak secara lain daripada yang diharuskan dalam pergaulan masyarakat mengenai seseorang atau benda lain dan perbuatan tetangga Eko tersebut sudah bertentangan dengan hak Eko, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat.

3. Unsur ketiga: Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, agar suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka harus ada unsur kesalahan. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum jika dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut

- a. Ada unsur kesengajaan
- b. Ada unsur kelalaian, dan

Perbuatan tetangga Eko yang melakukan pembangunan dengan menutup rumah Eko, merupakan suatu perbuatan yang salah, karena pemilik bangunan baik saldi yang membangun bangunan diatas lahan yang sudah menjadi fasos sejak lama tanpa mendiskusikannya terlebih dahulu, dan rahmat yang dengan sengaja melanjutkan pembangunan rumahnya itu, perbuatan keduanya merupakan perbuatan yang melanggar Pasal 631 KUHPdata, yang mana mereka telah membangun rumah dengan menutup pekarangannya tanpa memperhatikan pengucualian-pengecualian yang ada dalam Pasal 667 KUHPdata.

Unsur kesengajaan ini cukup terpenuhi, karena pada waktu tetangga Eko melakukan perbuatan atau pada waktu melalaikan kewajiban sudah mengetahui bahwa akibat yang merugikan itu menurut perkiraannya akan atau pasti akan timbul dari dirinya sendiri, sekalipun tetangga Eko telah mengetahuinya masih juga melakukan perbuatannya atau melalaikan keharusannya.

Jadi untuk unsur yang ke tiga ini yaitu adanya kesalahan dalam arti adanya kesengajaan atau karena sebuah kelalaian, maka perbuatan tetangga Eko yang melakukan pembangunan rumahnya dapat dikatakan memenuhi unsur yang ketiga.

4. Unsur keempat: Adanya kerugian bagi korban.

Adanya kerugian (*shade*) bagi korban juga merupakan syarat untuk adanya gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Dalam hal pembangunan yang dilakukan tetangga Eko ada kerugian yang ditimbulkan bagi Eko, baik itu dari segi materi maupun segi immateril. Adapun kerugian materil yang dialami Eko, adalah tertutupnya akses jalan tersebut, sehingga dengan terpaksa Eko harus meninggalkan rumahnya dan mencari tempat tinggal baru dengan cara mengontrak, yang sudah barang tentu memerlukan biaya yang tidak semestinya. Sedangkan kerugian immateril yang dialami Eko, adalah meliputi hilangnya kenyamanan, ketenangan, ketentraman dan kenikmatan hidup, juga kebebasan serta keeluasaan dalam menjalankan rutinitas sehari-hari, dan yang paling signifikan yaitu terampasnya hak-hak Eko sebagai warga negara yang memiliki kesamaan hak dengan warga negara lainnya. Dengan adanya kerugian yang dialami Eko ini maka tetangga Eko sudah memenuhi unsur keempat ini.

5. Unsur kelima: Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Kerugian yang ditimbulkan dalam perbuatan tetangga Eko haruslah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan itu bukan karena sebab yang lain, atau dengan kata lain ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan tetangga Eko.

Tetangga Eko yang membangun bangunan dengan menutup rumah Eko sehingga menutup akses jalan keluar masuk tetangganya itu menimbulkan kerugian bagi Eko, yang dirugikan adalah Eko sendiri, sebab dengan tertutupnya rumah serta

akses jalan baginya itu menyebabkan terhambatnya aktivitas sehari-hari Eko. Nampak disini terdapat hubungan klausul atau sebab akibat dari kasus sengketa lahan bertetangga ini yaitu sebab dari tetangga Eko yang membangun bangunan dengan menutup akses jalan keluar masuk bagi Eko, maka akibat yang dialami Eko yaitu merasa dirugikan secara materil dan immateril. Dengan kata lain Eko tidak akan mengalami kerugian terjadi jika tetangganya ini tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Sesuai dengan analisa diatas, dengan demikian unsur-unsur diatas telah terpenuhi. Meskipun tidak seluruhnya unsur perbuatan melawan hukum telah terpenuhi dan sekalipun hanya beberapa saja dari unsur perbuatan melawan hukum di atas yang dilakukan, akan tetapi jika telah mendatangkan kerugian bagi pihak lainnya, maka pihak yang telah menimbulkan kerugian wajib memberikan ganti rugi. Atas pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, maka menurut penulis perbuatan yang dilakukan tetangga Eko ini dapat dikategorikan ke dalam perbuatan melawan hukum.

B. Tanggung Jawab Dan Upaya Yang Dilakukan Untuk Menyelesaikan Permasalahan Tentang Bangunan Yang Menutupi Rumah Tetangga

Setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain maka menimbulkan pertanggung jawaban. Dalam kasus yang dialami oleh Eko yang tidak memiliki akses jalan karena tertutup bangunan tetangganya. Sehingga perbuatan tetangganya tersebut telah merugikan Eko, maka tetangga Eko ini harus bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan. Karena pada dasarnya seseorang bertanggung

jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Tanggung jawab tetangga Eko sebagai pemilik bangunan yang menutupi rumah Eko ini adalah suatu keharusan bagi mereka untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya, sebagai suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Pertanggung jawaban ini harus mempunyai dasar, seperti halnya yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi Eko untuk mendapat pertanggung jawaban dari tetangganya itu.

Tuntutan Eko ini dapat berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum bagi tetangganya untuk memberi pertanggung jawaban terhadapnya. Seperti yang sudah tercantum pada prinsip dasar pertanggung jawaban dalam perbuatan melawan hukum atas dasar kesalahan sesuai dengan Pasal 1365. Artinya tetangga Eko dapat di mintakan tanggung jawabnya secara hukum karena kesalahannya, sehingga ia harus mengganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatannya. Kesalahan yang dilakukan tetangga Eko ini dengan unsur kesengajaan yang mana tetangga Eko ini memiliki kesadaran yang sebelumnya pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain.

Bentuk tanggung jawab biasanya sebagai macam salah satunya dengan ganti rugi. Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum.

Ganti rugi yang muncul dari perbuatan tetangga Eko ini merupakan ganti rugi dari perbuatan melawan hukum. Tanggung jawab berupa ganti rugi tersebut sudah tertera jelas dalam KUHperdata,

Ganti rugi dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum ini bersifat wajib. Ganti kerugian dapat berupa dalam bentuk uang, bentuk *natura* (pengembalian keadaan pada keadaan semula), bentuk pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum, bentuk larangan untuk melakukan suatu perbuatan, bentuk peniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum, dan dalam bentuk pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Pembayaran ganti kerugian tidak selalu harus berwujud uang. Maksud ketentuan pasal 1365 KUHPperdata adalah untuk seberapa mungkin mengembalikan penderita pada keadaan semula, setidaknya pada keadaan yang mungkin dicapainya, sekiranya tidak dilakukan perbuatan melawan hukum. Maka yang diusahakan adalah pengembalian yang nyata yang kiranya lebih sesuai daripada pembayaran ganti kerugian dalam bentuk uang karena pembayaran sejumlah uang hanyalah merupakan nilai yang ekuivalen saja. Seorang penderita perbuatan melawan hukum berwenang meminta penggantian *natura*. Selain daripada haknya untuk meminta ganti kerugian atau untuk menuntut pengembalian pada keadaan semula (*restitutio in integrum*), maka penderita berwenang untuk mengajukan nilai-nilai tuntutan yakni agar dapat dinyatakan bahwa perbuatan yang dipersalahkan pada pelaku merupakan perbuatan melawan hukum.

Tuntutan-tuntutan tersebut dapat diajukan secara komulatif beberapa tuntutan secara sekaligus dengan ketentuan bahwa sesuatu pembayaran ganti kerugian tidak dapat berupa dua jenis ganti kerugian sekaligus yakni tidak dapat dituntut pengembalian keadaan pada keadaan semula dengan ganti kerugian berupa sejumlah uang.

Peristiwa yang dialami Eko, pada perbuatan tetangga Eko yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ini tidak bertanggung jawab, justru malah orang lain yang memiliki kesadaran dengan baik hati untuk menolong Eko, yaitu tetangga belakang rumah Eko yang bernama Agus ahli waris Alm.Imas ini yang menghibahkan sebagian tanah miliknya untuk dijadikan sebagai akses jalan keluar masuk rumahnya Eko. Maka sudah jelas disini bahwa tetangga Eko ini tidak memiliki kesadaran diri terhadap semua tingkah laku dan perbuatan yang telah dilakukan. Tetangga Eko ini tidak memiliki kemauan dari diri sendiri atas kewajiban yang harus di tanggung jawabkan, yang padahal semestinya sebagai warga negara yang taat hukum yang sudah barang tentu harus mentaati setiap ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Tanggung Jawab yang dimaksud bersifat kodrati yaitu sudah pasti tanggung jawab itu harus ada didalam diri setiap manusia, bahwa setiap manusia pasti dibebani dengan rasa tanggung jawab yang besar. Apabila ia tidak mau dan tidak bisa bertanggung jawab, maka ada pihak lain yang harus memaksa tanggung jawab itu. Dengan demikian tanggung jawab itu dapat dilihat dari dua sisi yaitu dari sisi yang berbuat dan dari sisi yang kepentingan pihak lain. Dari sisi si pembuat ia harus

menyadari akibat - akibat perbuatannya itu dengan demikian ia sendiri juga yang harus merubah ke dalam keadaan baik. Dari sisi pihak lain apabila si pembuat tidak mau dan tidak bisa bertanggung jawab, pihak lain yang akan membuat menjadi lebih baik dengan cara individual ataupun dengan cara kemasyarakatan. Karena tetangga Eko yang melakukan pembangunan dengan menutup rumah Eko ini tidak bertanggung jawab, maka tanggung jawab dari pihak lain ini dapat dijadikan sebagai upaya dalam penyelesaian kasus ini.

Upaya yang dilakukan dalam terjadinya perbuatan melawan hukum atas pembangunan yang menutupi rumah tetangga ini dilakukan dengan cara *non-litigasi* atau di luar pengadilan yaitu dengan cara mediasi dengan pemerintah setempat. Karena dalam pelaksanaannya Alternatif Penyelesaian Sengketa menawarkan berbagai bentuk proses penyelesaian yang fleksibel dengan menerapkan satu atau beberapa bentuk mekanisme yang dirancang dan disesuaikan dengan kebutuhan dan dengan demikian sengketa diusahakan mencapai suatu penyelesaian final.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non-litigasi*) dianggap jauh lebih efektif dan efisien, sehingga seiring berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa (*settlement method*) di luar pengadilan yang dikenal dengan ADR dalam berbagai bentuk, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 58 UU No. 48 Tahun 2009 bahwa “Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau APS. Ditambahkan kembali melalui ketentuan Pasal 60 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 yang menegaskan bahwa APS merupakan sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang

disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Kasus yang dialami Eko pada penyelesaian sengketa lahan bertetangga dengan adanya unsur perbuatan melawan hukum dalam pendirian bangunan yang menutupi akses jalan keluar masuk baginya itu diselesaikan dengan cara *non-litigasi*, yaitu dengan melakukan mediasi sebanyak 3 (tiga) kali, diantaranya:

Mediasi pertama, yaitu musyawarah tingkat RT masih belum membuahkan hasil. Mediasi kedua, menghasilkan tiga alternatif solusi untuk Eko. Pertama, pihak Eko menjual rumahnya kepada ketiga tetangga. Kedua, Eko membeli tanah untuk akses jalan dan Ketiga, dari pihak tetangganya secara sukarela memberikan akses jalan kepada Eko. Mediasi ketiga, yaitu Kepastian mengenai jalan akhir penyelesaian kasus rumah Eko. Solusi ini bisa diatasi dengan diberikannya jalan kepunyaan alm. Imas dengan perwakilan keluarganya yang datang ke mediasi. Tuntutannya sudah bisa diselesaikan. Pihak Eko pun menerima solusi yang diberikan dari hasil mediasi tersebut, akan tetapi terpenuhi tidak terlepas dari kekecewaan atau perasaan tidak puas dari beberapa pihak yang menginginkan ditegakannya hukum yang sudah tertuang didalam undang-undang yang terkait dan meskipun keinginan Eko untuk menuntut hak atas lahan untuk akses jalan sesuai dari surat sertifikat dan denah dari BPN yang belum terpenuhi.

Eko tetap menerima solusi terbaik dari hasil mediasi tersebut.. Sementara itu hasil dari mediasi kedua dengan adanya tanda tangan yang sudah disepakati dari Eko dan keluarga Imas mengakhiri mediasi tersebut serta disaksikan pihak Camat

Ujungberung, Distaru Kota Bandung, Lurahan Ujung Berung, Danramil dan Kepolisian setempat. Dengan ini Eko bisa kembali masuk ke rumahnya.

Mediasi yang dilakukan Eko serta para pihak yang terkait akhirnya membuahkan hasil dengan adanya kesepakatan perdamaian. Para pihak dengan bantuan mediator wajib merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan ditanda tangani oleh para pihak dan mediator. Dengan berhasilnya mediasi tersebut para pihak yang bersengketa sama-sama menyetujui dengan sukarela mengakhiri persengketaan. Persetujuan ini harus datang dari keinginan para pihak. Artinya, persetujuan itu bukan kehendak sepihak. Kekuatan hukum hasil mediasi setelah berhasil maka kesepakatan perdamaian kemudian ditandatangani oleh para pihak.

Hal yang terjadi pada sengketa lahan bertetangga, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya. Oleh sebab itu pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Dalam hal seperti itu, maka sengketa-sengketa tidak dapat dihindari tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri. Dasar yuridis yang tersedia seakan-akan belum mampu untuk meredam konflik tersebut sehingga dibutuhkan pemikiran-pemikiran untuk mencari solusi dalam pengaturan masalah hukumnya, maupun dalam hal penyelesaian sengketa.

Format upaya penyelesaian sengketa tanah melalui APS ini merupakan solusi penyelesaian dengan berlandaskan pada ketentuan normatif yang berlaku

dengan tetap memperhatikan perlindungan dan pemenuhan hak-hak masyarakat atas tanah dan kekayaan alam. Meskipun secara umum, sengketa tanah bukan merupakan objek APS, akan tetapi penerapan APS dapat dilakukan dengan proses penemuan hukum, bukan semata dikaji dari sudut pandang hukum semata, tetapi perlu dikaji dari sudut pandang sosiologis, dan filosofis untuk memenuhi kebutuhan hukum masyarakat bagi penyelesaian sengketa tanah secara cepat dan memenuhi rasa keadilan para pihak yang bersengketa.

Di Indonesia, nilai harmoni, tenggang rasa dan komunalisme atau kebersamaan lebih diutamakan daripada individualisme. Pengutamaan yang demikian itu dapat digunakan untuk menjelaskan mengapa tipe manajemen yang menonjolkan konsensus dengan hasil *win-win solution* lebih cocok daripada penyelesaian sengketa melalui jalur *litigasi*, yang menghasilkan *win-lose solution*. Karena menurut Jack Ethridge "*Litigation paralyzes people. It makes them enemies. It pits them not only against one another but against the other's employed combatant* (litigasi melumpuhkan orang. Itu membuat mereka menjadi musuh. Itu membuat mereka tidak hanya melawan satu sama lain tetapi juga melawan kombatan yang dipekerjakan lainnya)".

Masalah dalam kehidupan bertetangga memang sepatutnya diselesaikan secara musyawarah dengan semangat kekeluargaan. Namun demikian, kembali ke peristiwa yang dialami Eko jika Eko merasa belum puas dengan solusi hasil mediasi dan tetap ingin hak-haknya terpenuhi sesuai denah yang diberikan BPN maka upaya yang dapat Eko lakukan yaitu dengan menggugat tetangganya yang bernama Saldy

yang telah membangun bangunan di atas lahan fasos atau fasum yang sebelumnya sudah menjadi jalan keluar masuk bagi Eko ini melalui jalur hukum yang hendaknya digunakan sebagai alat terakhir (*ultimum remedium*) setelah upaya perdamaian tidak berhasil dilakukan atau tidak sesuai dengan apa yang diharapkan. Karena tetangga Eko yang bernama Saldy ini telah melakukan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka Eko dapat menggugat Saldy secara perdata untuk meminta ganti kerugian atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Adapun hal yang diterima oleh tetangga Eko yang bernama Saldy ini bukan berupa sanksi, melainkan kewajiban mengganti rugi jika dinyatakan gugatan dari Eko dikabulkan. Dalam hal gugatan ganti rugi dikabulkan, hakim wajib memutuskan jumlah besarnya ganti rugi secara rinci.