

Kesimpulan

1. Hasil pertemuan dalam bentuk risalah rapat antara warga perumahan GAS dengan Perum PERUMNAS dan PT SMP dapat dinyatakan sebagai perjanjian. Dalam pertemuan tersebut Perum PERUMNAS dan PT SMP berjanji dan bertanggung jawab untuk memperhatikan dan membuat saluran air yang memadai. Perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnyanya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPdata, baik itu syarat subjektif maupun syarat objektif. Syarat subjektif berarti sepakat untuk mereka yang mengikatnya dan cakap untuk membuat suatu perikatan. Mereka yang membuat perjanjian tidak termasuk orang yang tidak cakap sebagaimana yang diatur dalam pasal 1330, yaitu:
 1. Orang-orang yang belum dewasa.
 2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
 3. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Pada syarat suatu hal tertentu yang dimaksudkan adalah mengenai saluran air yang diperjanjikan dan akan dipertanggung jawabkan oleh PT SMP dan Perum Perumnas. Syarat suatu sebab yang halal berkaitan dengan isi perjanjian yang dalam hal ini tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum

2. Meskipun PT SMP mengikatkan dirinya dalam perjanjian, PT SMP dapat melepaskan diri dari tanggung jawabnya. Berdasarkan teori *Adequate Veroorzaking*, akibat yang dapat diduga akan terjadi. Akibat yang terjadi dalam pembangunan perumahan Bulog 3 ini adalah banjir yang dialami oleh warga GAS, banjir yang dialami warga GAS karena pembangunan yang dilakukan oleh Perum PERUMNAS sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam

melakukan perencanaan dan pembangunan fisik perumahan Bulog 3. PT SMP hanya sebagai pemilik lahan sehingga PT SMP bukanlah peristiwa yang menyebabkan akibat.

3. Perum PERUMNAS tidak melakukan tindakan dan/atau realisasi terhadap pembangunan perumahan bulog 3 merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Perum PERUMNAS yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), maka perbuatan Perum PERUMNAS merupakan perbuatan melawan hukum oleh Pemerintah. Sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara, perbuatannya yang membangun perumahan Bulog 3 dengan menembok lahannya yang berbatasan dengan warga GAS sehingga membuat saluran air menjadi kecil, karena hal tersebut area perumahan GAS pada musim hujan mengalami banjir. Hal tersebut merupakan salah satu unsur perbuatan melawan hukum karena telah melanggar Undang-Undang dan melanggar kewajiban hukum pelaku. Memenuhi pula unsur kesalahan karena dengan sengaja tidak melakukan tindakan lanjutan dan/atau realisasi terhadap pembangunan perumahan Bulog 3, padahal pada pertemuan pertama antara warga GAS dengan Perum PERUMNAS dan PT SMP tertanggal 29 Juli 2005 warga GAS telah mencegah Perum PERUMNAS yang telah menembok seluruh lahan Perumahan Bulog 3 yang berbatasan dengan perumahan GAS. Untuk masalah kerugian warga GAS telah mengami banjir setiap musim hujan datang. Hal-hal diatas telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

Ganti kerugian yang dapat dimintakan oleh warga GAS kepada Perum PERUMNAS berupa:

1. Menidakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum
2. Penggantian dalam bentuk uag terhadap kerugian orang yang ditimbulkan oleh orang lain karena suatu perbuatan melanggar hukum.

Saran

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, dalam hal ini warga GAS dapat memintakan pertanggung jawaban berupa ganti rugi kepada Perum PERUMNAS atas dasar Perbuatan Melawan Hukum. Warga GAS sebagai pihak yang dirugikan atas penembokan yang telah dilakukan oleh Perum PERUMNAS berhak memintakan ganti kerugian dalam bentuk uang, selain itu dapat pula memintakan agar menidakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum. Warga perumahan Griya Agung Sentosa dapat mengajukan gugatan *Class Action* ke Pengadilan Negeri Bekasi.

Selain itu, Perum PERUMNAS sebagai pihak pengembang perumahan Bulog 3 paling tidak bertanggung jawab terhadap apa yang akan atau telah dibangunnya pada waktu pertemuan diadakan yaitu tanggal 29 Juli 2005, karena pada pertemuan itu warga GAS telah mencegah penembokan lahan perumahan Bulog 3 yang berbatasan dengan warga karena penembokan tersebut menyebabkan saluran air menjadi terlalu kecil sehingga pada musim hujan wilayah perumahan GAS mengalami banjir. Banjir yang terjadi di perumahan GAS telah merugikan warga GAS dan bahkan warga Jati Melati Pondok Melati Bekasi.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2015

M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982

R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua Belas*, PT Intermedia, Jakarta, 1990,

R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cetakan Kedua Puluh Tujuh*, PT Intermedia, Jakarta, 1995

R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2004

Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, PT Alumni, Bandung, 2008

Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah*, CV. Marha Karya Pustaka, Yogyakarta, 2019

Syahrul Machmud, *Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Bandung, 1984

Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman