

**PENGATURAN KOMPENSASI ATAS KERUGIAN PROPERTI AKIBAT PERUBAHAN IKLIM DALAM HUKUM PERDATA**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat**

**Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

**Oleh:**

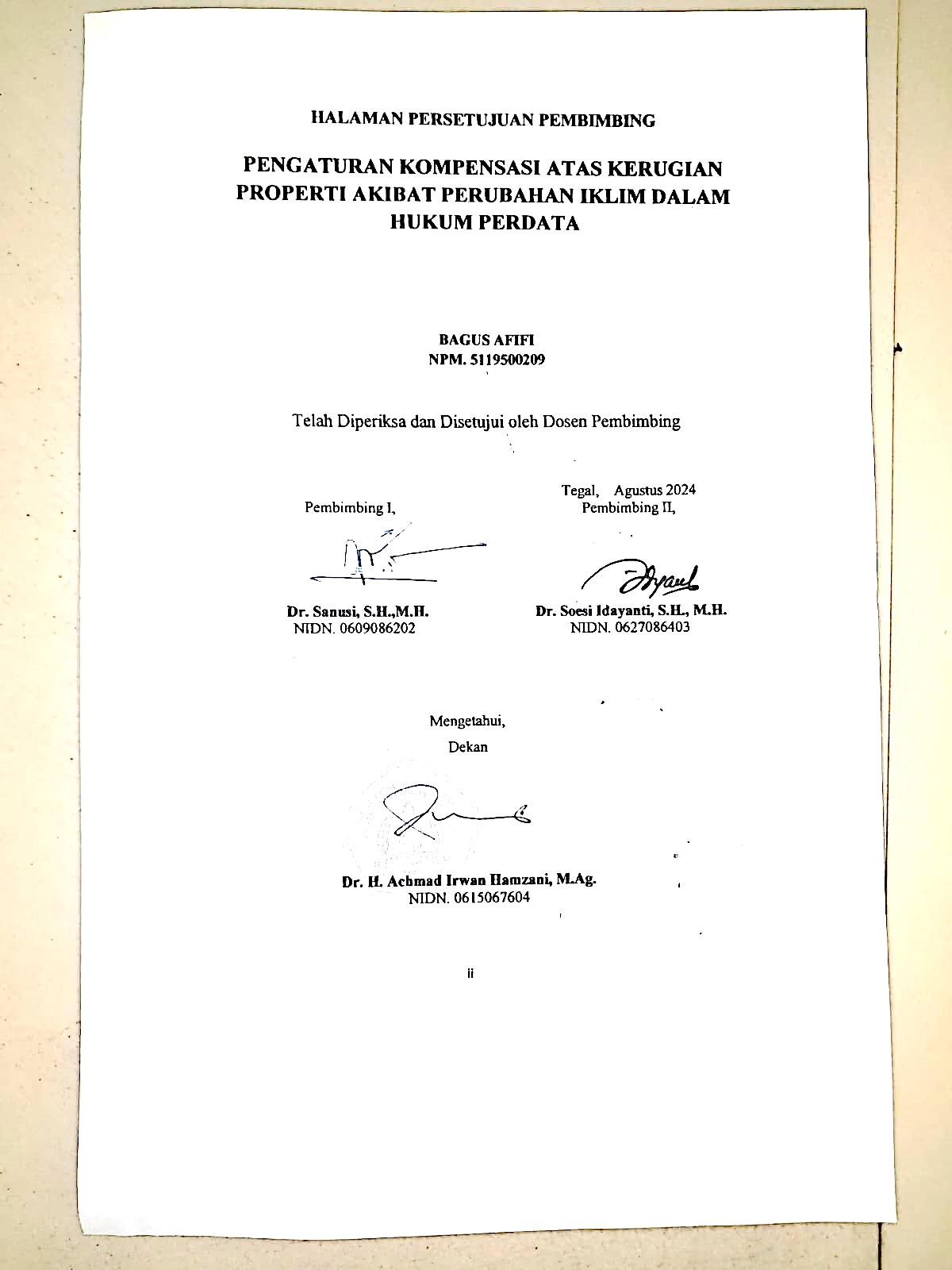
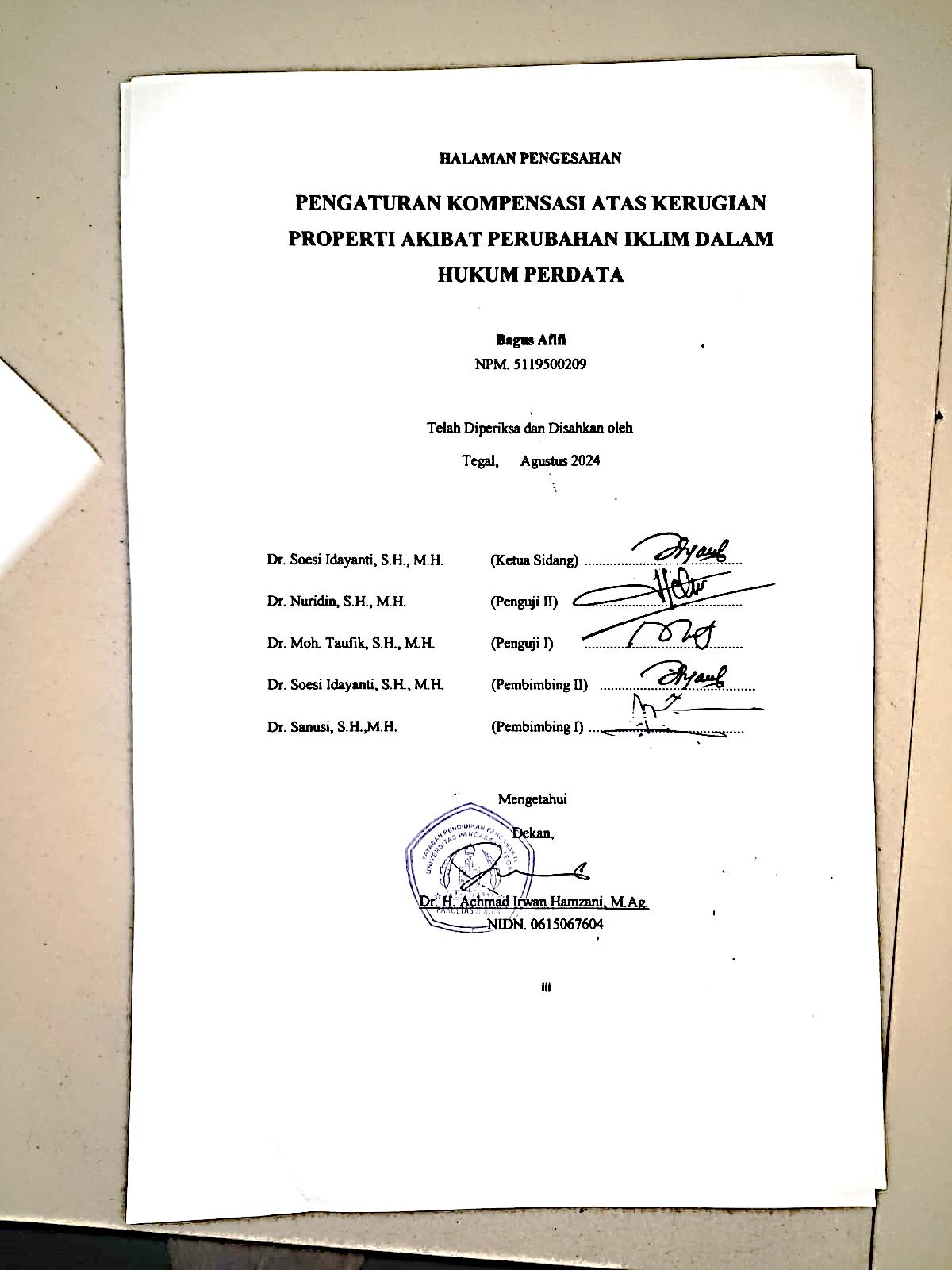
**BAGUS AFIFI**

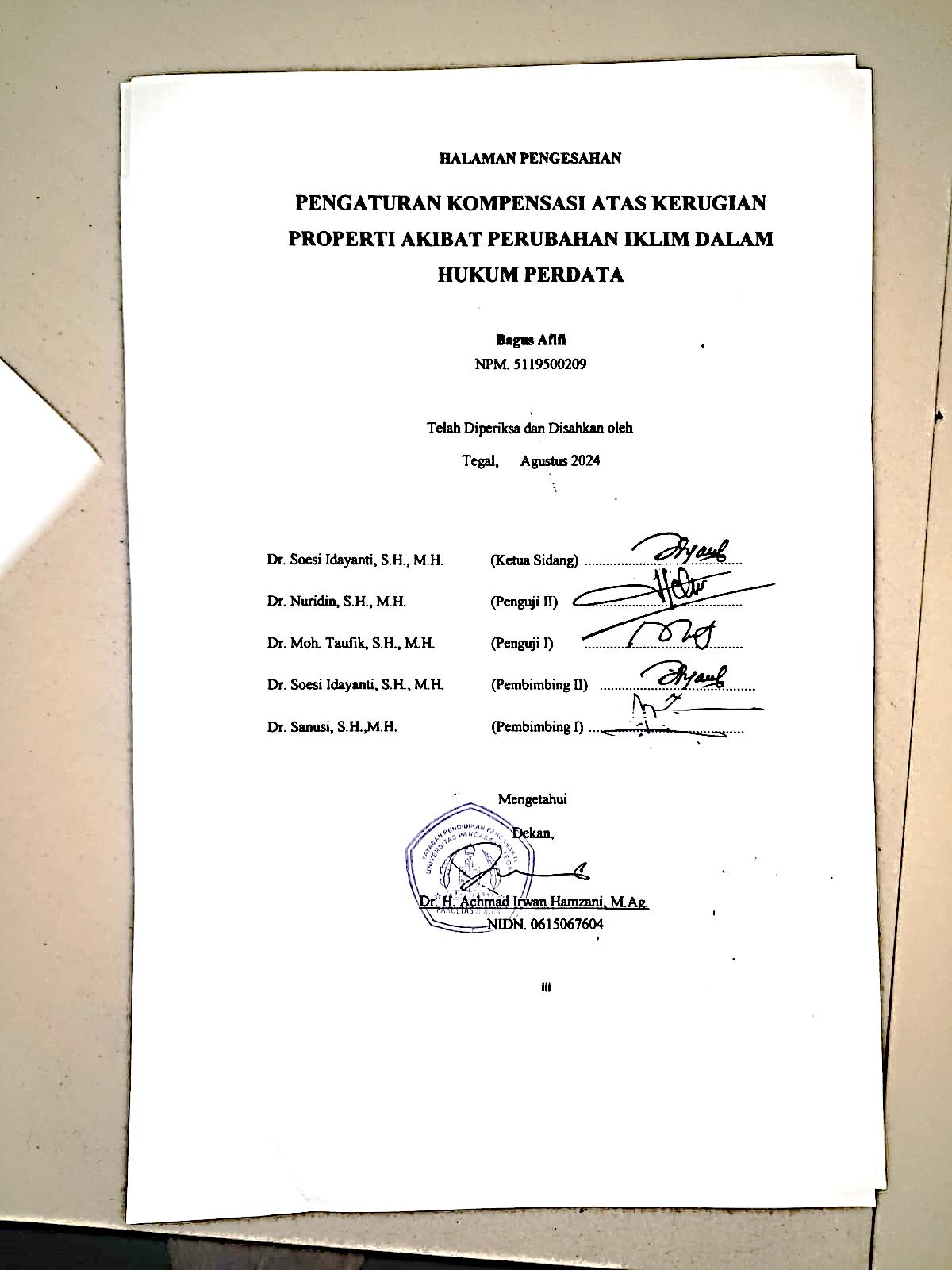
**NPM. 5119500209**

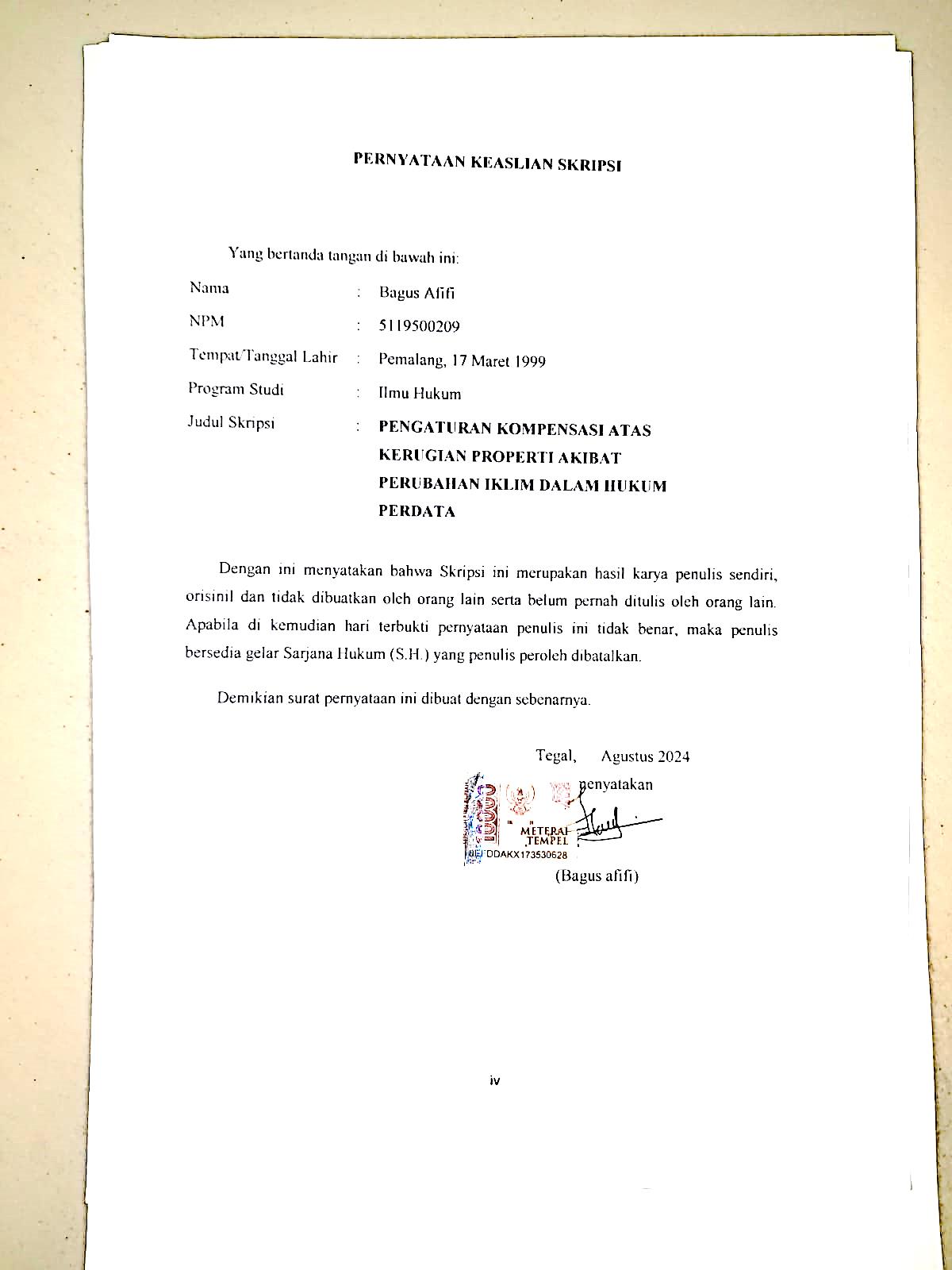
**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2024**







# ABSTRAK

**Bagus Afifi**. *Pengaturan Kompensasi Atas Kerugian Properti Akibat Perubahan Iklim Dalam Hukum Perdata*. Skripsi. Tegal : Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal. 2024.

Globalisasi dan perdagangan internasional memperburuk kondisi lingkungan melalui deforestasi ilegal dan penggunaan teknologi tidak ramah lingkungan. Dampak perubahan iklim mencakup kerusakan properti fisik dan risiko bencana meningkat, mempengaruhi nilai properti dan biaya restorasi. Kurangnya kebijakan penuntutan perusahaan terkait masalah iklim menunjukkan maladministrasi pemerintah. Meskipun Indonesia berkomitmen pada Perjanjian Paris, gugatan masyarakat Pulau Pari terhadap pabrik semen Holcim di Swiss menunjukkan keseriusan masalah ini. Prinsip hukum perdata mencakup tanggung jawab hukum, restitusi, dan kompensasi, dengan regulasi nasional dan internasional menetapkan tanggung jawab pemerintah dan perusahaan atas kerusakan lingkungan.

Penelitian ini bersifat yuridis normatif yang mengacu pada perundang- undangan dan hukum tertulis, menggunakan penelitian kepustakaan dengan pendekatan deduktif dan induktif. Pendekatan penelitian meliputi statute approach untuk menelaah regulasi relevan, dan case approach untuk menganalisis kasus hukum dengan putusan tetap. Data sekunder mencakup buku hukum, jurnal, doktrin, hasil penelitian hukum, kamus, dan ensiklopedia hukum, dengan data utama meliputi KUHPerdata, UU No. 32 Tahun 2009, UU No. 16 Tahun 2016, serta peraturan lainnya. Data dikumpulkan melalui studi pustaka dan dianalisis secara kualitatif, berfokus pada proses, makna, dan perspektif partisipan untuk memahami fenomena sosial dan masalah manusia.

Hasil Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup di Indonesia melindungi lingkungan dari dampak perubahan iklim dengan fokus pada keberlanjutan, ekosistem, dan kesejahteraan manusia. UU ini mengatur perencanaan, penggunaan sumber daya, dan pengendalian pencemaran. Pasal 87 menetapkan tanggung jawab ganti rugi bagi pelaku usaha yang merusak lingkungan. UU ini juga melindungi hak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat serta menantang implementasi konsisten regulasi dan kepatuhan hukum, dengan adaptasi teknologi dalam penegakan hukum.

**Kata Kunci :** Kompensasi Kerugian Properti, Perubahan Iklim, Hukum Perdata

# ABSTRACT

**Bagus Afifi**. *Regulation of Compensation for Properti Loss Due to Climate Change in Civil Law*. Thesis. Tegal: Department of Law, Faculty of Law, Pancasakti University Tegal. 2024.

Globalization and international trade exacerbate environmental conditions through illegal deforestation and the use of environmentally unfriendly technology. The impacts of climate change include physical Properti damage and increased disaster risk, affecting Properti values and restoration costs. The lack of corporate accountability policies regarding climate issues indicates government maladministration. Despite Indonesia's commitment to the Paris Agreement, the lawsuit by the people of Pari Island against Holcim cement factory in Switzerland underscores the seriousness of the problem. Civil law principles encompass legal responsibility, restitution, and compensation, with national and international regulations defining the responsibilities of government and companies for environmental damage.

This research is a normative juridical study based on legislation and written law, utilizing library research with deductive and inductive approaches. The research approach includes the statute approach for examining relevant regulations and the case approach for analyzing legal cases with final judgments. Secondary data includes legal books, journals, doctrines, research results, legal dictionaries, and encyclopedias, with primary data including the Civil Code, Law No. 32 of 2009 on Environmental Protection and Management, Law No. 16 of 2016 on the Ratification of the Paris Agreement, and other relevant regulations. Data is collected through library research and analyzed qualitatively, focusing on processes, meanings, and participant perspectives to understand social phenomena and human issues.

The research concludes that Law No. 32 of 2009 on Environmental Protection and Management in Indonesia protects the environment from the impacts of climate change with a focus on sustainability, ecosystems, and human well-being. This law regulates planning, resource use, and pollution control. Article 87 establishes compensation responsibilities for businesses that damage the environment. The law also protects the right to a good and healthy environment and challenges consistent regulation implementation and legal compliance, with technological adaptation in law enforcement.

**Keywords:** Properti Loss Compensation, Climate Change, Civil Law

# PERSEMBAHAN

*Alhamdulillah* penulis ucapkan puji syukur kehadirat Allah, karya sederhana ini penulis persembahkan kepada:

1. Orang Tua TercintaTerima kasih atas doa, dukungan, dan kasih sayang tanpa batas yang selalu menyertai setiap langkah dan keputusan dalam hidup saya. Keberhasilan ini adalah buah dari pengorbanan dan cinta kalian yang tiada henti.
2. Kepada Dr. SANUSI, S.H., M.H., dan Dr. SOESI IDAYANTI, S.H., M.H., saya menyampaikan penghargaan dan terima kasih atas bimbingan, kritik, dan arahan yang konstruktif. Kearifan dan pengetahuan Anda telah memberi arah dan kedalaman dalam penelitian ini.
3. Kepada seluruh staf pengajar dan administrasi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan fasilitas, dukungan, dan lingkungan akademik yang mendukung selama proses penulisan skripsi ini.
4. Teman-Teman dan Rekan SejawatKepada teman-teman dan rekan sejawat yang telah memberikan dukungan moral, diskusi yang membangun, dan semangat sepanjang perjalanan akademik ini.

# MOTTO

“Hukum adalah cermin keadilan, dan keadilan adalah fondasi masyarakat yang harmonis. Melalui pemahaman yang mendalam dan penerapan yang konsisten, kita membangun dunia yang lebih baik untuk generasi sekarang dan yang akan datang.”

(Penulis)

“Kaya bukanlah tentang seberapa banyak uang yang kita peroleh, melainkan tentang seberapa baik kita mengelola uang tersebut”

(Noel Whittaker).

“Filosofi orang kaya dan miskin adalah bahwa orang kaya menginvestasikan uang dan menghabiskan sisanya, sementara orang miskin akan menghabiskan uang dan menginvestasikan sisanya”

(Robert T. Kiyosaki)

# KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkat, rahmat, taufik dan hidayah-Nya, sehingga skripsi ini dengan judul “Pengaturan Kompensasi Atas Kerugian Properti Akibat Perubahan Iklim Dalam Hukum Perdata.” dapat terselesaikan. Proses penulisan skripsi ini penulis banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, dorongan, dan bimbingan berbagai pihak, skripsi ini dapat terselesaikan.

Pada kesempatan ini ucapan terima yang sebesar-besarnya penulis sampaikan khususnya kepada:

1. Bapak Dr. Taufiqulloh, M.Hum., selaku Rektor UPS Tegal.
2. Bapak Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
3. Bapak Dr. Sanusi, S.H., M.H., selaku Pembimbing I, atas waktunya untuk membimbing pembuatan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan tepat waktu.
4. Bapak dan Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H, selaku Pembimbing II yang selalu memberikan pengarahan dan bimbingan sehingga skripsi ini terselesaikan.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.
6. Segenap jajaran bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang turut memberikan banyak bantuan dan pengarahan kepada penulis selama perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian skripsi ini.
7. Kedua orang tua penulis, yang selalu memberikan doa, motivasi dan tidak pernah mengeluh dalam membimbingku menuju kesuksesan.
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Semoga amal kebaikan semua pihak yang telah membantu mendapatkan balasan yang berlipat dari Allah SWT. Akhirnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Tegal, Juli 2024 Penulis

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

[HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ii](#_TOC_250020)

[HALAMAN PENGESAHAN iii](#_TOC_250019)

[PERNYATAAN iv](#_TOC_250018)

[ABSTRAK v](#_TOC_250017)

[ABSTRACT vi](#_TOC_250016)

[PERSEMBAHAN vii](#_TOC_250015)

[MOTTO viii](#_TOC_250014)

[KATA PENGANTAR ix](#_TOC_250013)

[DAFTAR ISI x](#_TOC_250012)

BAB I PENDAHULUAN 1

* 1. [Latar Belakang 1](#_TOC_250011)
  2. [Rumusan Masalah 12](#_TOC_250010)
  3. [Tujuan Penelitian 12](#_TOC_250009)
  4. [Manfaat Penelitian 12](#_TOC_250008)
  5. [Tinjauan Pustaka 12](#_TOC_250007)
  6. [Metode Penelitian 19](#_TOC_250006)
  7. [Sistematika Penulisan 22](#_TOC_250005)

BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL 24

1. Tinjauan Umum tentang Perubahan Iklim 24
2. Tinjauan Umum tentang Kompensasi Dalam Hukum Perdata 26
3. [Tinjauan Umum tentang Properti 31](#_TOC_250004)

BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 35

1. [Pengaturan Kompensasi Atas Kerugian Properti Akibat Perubahan Iklim Dalam Hukum Perdata 35](#_TOC_250003)
2. [Hukum Perdata Memberikan Perlindungan Terhadap Properti Dari Dampak Perubahan Iklim 41](#_TOC_250002)

[BAB IV PENUTUP 61](#_TOC_250001)

1. Simpulan 61
2. [Saran 65](#_TOC_250000)

Daftar Pustaka.........................................................................................................66

# BAB I

**PENDAHULUAN**

# Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia terletak pada posisi silang antara dua benua dan dua samudera, dengan iklim tropis yang menciptakan kondisi alam yang sangat beragam dan bernilai tinggi. Selain itu, Indonesia memiliki garis pantai terpanjang kedua di dunia dan jumlah penduduk yang besar. Kekayaan Indonesia terletak pada keanekaragaman hayati dan sumber daya alam yang melimpah. Untuk menjaga kekayaan ini, diperlukan sistem perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup yang terpadu dan terintegrasi, yang mencakup lingkungan laut, darat, dan udara, dengan berlandaskan wawasan Nusantara.Indonesia juga berada pada posisi yang sangat rentan terhadap dampak perubahan iklim. Dampak tersebut meliputi turunnya produksi pangan karena perubahan pola hujan dan suhu, terganggunya ketersediaan air akibat peningkatan penguapan dan perubahan siklus hidrologis, tersebarnya hama dan penyakit tanaman serta penyakit manusia karena perubahan ekologi dan distribusi vektor penyakit, naiknya permukaan laut yang mengancam pulau- pulau kecil untuk tenggelam, serta punahnya keanekaragaman hayati akibat hilangnya habitat alami dan tekanan lingkungan yang meningkat.

Perubahan iklim global saat ini terjadi di seluruh belahan dunia. Fenomena ini secara signifikan ditandai oleh peningkatan suhu global yang semakin nyata. Istilah "iklim" mengacu pada pola cuaca yang konsisten dalam jangka waktu yang panjang, sementara "cuaca" mencakup variabel seperti suhu, kelembaban, serta arah dan kecepatan angin yang dapat berubah secara harian atau musiman.Manusia aktif memanfaatkan sumber daya alam untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kesejahteraan mereka. Melalui interaksi perdagangan lintas negara dan benua, fenomena globalisasi telah terjadi dan memengaruhi dinamika sosial dan ekonomi secara luas.

Dampak dari globalisasi diperkirakan akan mencakup perubahan lingkungan, baik dalam skala lokal maupun global. Perdagangan yang semakin intensif tidak hanya mempengaruhi perilaku dan pola konsumsi penduduk, tetapi juga mengubah arah perkembangan industri jasa dan manufaktur. Fenomena ini sering kali mendorong penggunaan teknologi yang kurang ramah lingkungan, peningkatan konsumsi bahan bakar fosil yang berlebihan, serta meningkatkan kasus penebangan hutan ilegal. Semua ini berkontribusi signifikan terhadap eskalasi kerusakan lingkungan yang semakin parah, menciptakan tantangan serius bagi keberlanjutan lingkungan di masa depan.

Perubahan iklim global telah menyebabkan ketidakpastian dalam pola musim, mengakibatkan hasil pertanian menjadi tidak optimal. Beberapa wilayah mengalami periode kekeringan yang panjang, sementara di tempat lain terjadi curah hujan ekstrem yang menyebabkan banjir dan tanah longsor. Peningkatan suhu global juga telah mengakibatkan kenaikan permukaan air laut. Dampak dari perubahan iklim ini sangat merugikan banyak negara, dengan kerusakan infrastruktur akibat bencana alam, penurunan ekonomi masyarakat, serta penurunan tingkat kesehatan dan kesejahteraan. Semua manusia berhak untuk hidup dalam lingkungan yang bersih dan sehat. Tanpa lingkungan yang sehat, standar hidup yang layak menjadi sulit dicapai.

Perubahan iklim memiliki dampak signifikan terhadap properti fisik, baik dalam pengertian langsung maupun tidak langsung. Secara langsung, perubahan iklim dapat menyebabkan kerusakan langsung terhadap properti akibat dari bencana alam seperti banjir, badai tropis, kekeringan, atau tanah longsor. Misalnya, banjir yang disebabkan oleh curah hujan ekstrem dapat merusak bangunan, infrastruktur, dan tanaman pertanian. Badai yang kuat dapat merobohkan struktur bangunan atau merusak atap dan jendela. Secara tidak langsung, perubahan iklim juga dapat mempengaruhi properti dengan meningkatkan risiko bencana alam atau merubah kondisi lingkungan di sekitarnya. Misalnya, peningkatan suhu global dapat menyebabkan seringnya terjadinya kebakaran hutan yang dapat merusak properti di sekitarnya. Perubahan pola hujan yang tidak teratur juga dapat mempengaruhi sumber air dan tanah di sekitar properti, mempengaruhi nilai properti tersebut. Kerugian ekonomi dari perubahan iklim terkait dengan properti dapat beragam. Penurunan nilai properti dapat terjadi jika properti tersebut terletak di area yang sering terkena bencana alam atau kondisi lingkungan yang tidak stabil. Misalnya, properti di daerah pesisir yang mengalami kenaikan permukaan air laut atau sering terkena badai dapat mengalami penurunan nilai jual karena risiko yang lebih tinggi. Biaya restorasi properti yang tinggi juga menjadi masalah, terutama ketika properti tersebut harus direnovasi atau diperbaiki akibat kerusakan yang disebabkan oleh bencana alam atau perubahan lingkungan. Secara keseluruhan, perubahan iklim tidak hanya mempengaruhi lingkungan alam, tetapi juga berdampak signifikan terhadap properti fisik, baik dalam hal kerusakan langsung maupun tidak langsung, serta kerugian ekonomi yang ditimbulkannya. Oleh karena itu, penting untuk mempertimbangkan faktor-faktor ini dalam perencanaan pengembangan properti dan kebijakan mitigasi risiko bencana di masa depan.

Tidak adanya kebijakan untuk menuntut perusahaan dalam permasalahan iklim inilah merupakan suatu maladministrasi dari tindakan faktual pemerintah berupa pembiaran seperti tidak adanya pembuatan kebijakan. Tindakan faktual sendiri memiliki makna suatu tindakan yang dilakukan oleh lembaga pemerintah guna memenuhi fungsi pelayanan terhadap masyarakat serta tindakan ini tidak mengakibatkan suatu akibat yang berkaitan dengan hukum.[1](#_bookmark0) Sedangkan pengertian maladministrasi sudah tercantum pada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia. Undang-Undang tersebut menjelaskan bahwa malaministrasi memiliki arti suatu tindakan maupun perbuatan melawan hukum yang berupa penyalahgunaan wewenang berkaitan dengan pelayanan pemerintah terhadap masyarakat yang merugikan masyarakat tersebut baik dari segi materiil maupun immateriil.

1 Muslimah Hayati, 2021, *"Maladministrasi Dalam Tindakan Pemerintah".* Wasaka Hukum, Hlm.113–50

Sebagai bagian negara anggota, Indonesia berkomitmen terhadap Perjanjian Paris dengan penandatangannya pada 22 April 2016 di New York, Amerika Serikat serta bersedia meratifikasinya dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2016 tentang Pengesahan Paris Agreement Convention On Climate Change. Di dalam Intended National Determined Contribution (INDC) yang diselenggarakan sebelum COP21, Presiden Indonesia, Joko Widodo menyatakan bahwa Indonesia akan berkomitmen terkait penurunan emisi sebesar 29% dengan business as usual (BAU) pada tahun 2030 dan dinaikkan hingga 41% dengan bantuan kerja sama internasional. Indonesia sendiri berkontribusi sebesar 1,49% secara global dengan hasil perhitungan emisi karbon sebesar r 0,554 Gt CO2eq. Ratifikasi yang dilakukan Indonesia terhadap Perjanjian Paris yaitu suatu komitmen untuk mengurangi laju pertambahan emisi gas dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2016 adalah sesuatu hal yang menunjukkan bahwa Indonesia merupakan negara yang peduli dan mau ikut serta dalam menghadapi keadaan isu perubahan iklim yang semakin parah di dunia. Komitmen Indonesia untuk mendukung penanganan isu perubahan iklim sesuai Perjanjian Paris ini tidak sesuai dengan faktanya dikarenakan terdapat gugatan yang baru-baru ini dilayangkan oleh beberapa masyarakat Pulau Pari, Kepulauan Seribu, Jakarta terkait perubahan iklim di Pengadilan Swiss. Gugatan ini merupakan suatu gugatan yang dilayangkan ke pabrik semen Holcim yang diklaim bertanggung jawab atas krisis iklim yang terjadi di Pulau Seribu berupa naiknya air laut akibat peningkatan laju emisi karbon yang mengakibatkan 11% permukaan Pulau Pari tenggelam.

Penggugatan yang dilayangkan ke Pengadilan Swiss oleh masyarakat Pulau Pari terhadap pabrik semen Holcim berpedoman pada pernyataan Institut Akuntabilitas Iklim (*Climate Accountability Institute*) bahwa Holcim termasuk ke dalam bagian Carbon Majors atau 100 perusahaan dengan penyumbang emisi global cukup besar yaitu sekitar 70%. Penuntutan yang dilakukan kepada perusahaan semen Holcim yaitu terkait pengurangan emisi gas sebesar 43% pada tahun 2030 dan 69% pada tahun 2040. Kenaikan air laut sebagai akibat dari permasalahan iklim merupakan suatu masalah serius yang harus ditangani mengingat Indonesia adalah negara dengan total laut yang banyak. Kenaikan air laut mencapai 70 cm akibat emisi gas yang dialami masyarakat Pulau Pari mengakibatkan banjir rob yang telah terjadi dua kali dalam setahun. Hal ini mengalami perbandingan yang cukup jauh dengan pernyataan Bappenas pada Tahun 2021, bahwa Indonesia telah mengalami kenaikan permukaan laut sekitar 0,8-1,2 cm/tahun.[2](#_bookmark1) Kebijakan iklim di Indonesia yang dinilai buruk didukung dengan adanya gugatan yang dilayangkan masyarakat Pulau Pari, Kepulauan Seribu, Jakarta ke Pengadilan Swiss. Penggugatan ke Pengadilan Swiss yang merupakan pengadilan di luar Indonesia disebabkan belum tersedianya kebijakan terkait penuntutan perusahaan dalam masalah iklim. Tidak adanya pembuatan kebijakan penuntutan dalam masalah iklim merupakan suatu tindakan nyata yang dilakukan pemerintah berupa pembiaran. Tindakan nyata atau disebut juga tindakan faktual merupakan suatu tindakan yang dilakukan

2 Atahilah Restu Ilahi, Studi Pajak Karbon Uu Hpp Berdasarkan Asas Kepastian, Keadilan, Dan Kebermanfaatan, *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Tax Journal)*, Vol. 7, No. 2, (2023) : Hlm. 1-10

oleh pemerintah dalam rangka untuk melayani kebutuhan factual atau materiil rakyat. Tindakan faktual berupa pembiaran dengan tidak membuat kebijakan merupakan suatu maladministrasi dari tindakan pemerintah.

Dalam hukum perdata, terdapat prinsip-prinsip dasar yang relevan dalam penanganan kerugian properti, khususnya terkait dengan kewajiban hukum terkait kompensasi atas kerusakan properti. Prinsip-prinsip ini mencakup beberapa aspek utama:

* 1. Prinsip Tanggung Jawab Hukum (Liability): Menurut prinsip ini, setiap pihak yang secara hukum bertanggung jawab atas kerugian properti yang disebabkan oleh tindakan atau kelalaian mereka harus mengganti kerugian tersebut. Misalnya, pemerintah atau perusahaan dapat dianggap bertanggung jawab jika kegiatan mereka menyebabkan kerusakan lingkungan yang berdampak pada properti.
  2. Prinsip Restitusi: Prinsip ini menuntut bahwa pihak yang menimbulkan kerugian harus mengembalikan properti tersebut ke keadaan semula sejauh mungkin, atau memberikan ganti rugi yang cukup untuk memulihkan kerugian yang ditimbulkan.
  3. Prinsip Kompensasi: Prinsip ini berkaitan dengan kewajiban untuk memberikan kompensasi yang adil kepada pemilik properti yang menderita kerugian. Kompensasi ini harus mencakup biaya perbaikan atau penggantian nilai properti yang hilang akibat perubahan iklim atau bencana alam terkait.

Dalam konteks perlindungan terhadap kerugian properti akibat perubahan iklim, hukum perdata mengatur hubungan antara beberapa pihak:

1. Pemilik Properti: Sebagai pihak yang menderita kerugian, pemilik properti memiliki hak untuk menuntut kompensasi dari pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.
2. Pihak yang Bertanggung Jawab (Pemerintah atau Perusahaan): Pemerintah atau perusahaan dapat memiliki tanggung jawab hukum terhadap kerusakan properti jika kegiatan mereka menyebabkan atau memperburuk dampak perubahan iklim. Tanggung jawab ini dapat berkaitan dengan kebijakan lingkungan yang tidak memadai atau praktik bisnis yang merugikan lingkungan.
3. Pihak Asuransi: Asuransi properti dapat menjadi mekanisme penting dalam melindungi pemilik properti dari risiko kerusakan akibat perubahan iklim. Polis asuransi dapat mencakup perlindungan terhadap kerusakan yang disebabkan oleh bencana alam atau perubahan iklim tertentu, seperti banjir atau badai. Dengan mengikuti prinsip-prinsip dasar dalam hukum perdata ini, perlindungan terhadap kerugian properti akibat perubahan iklim dapat diatur secara adil dan efektif. Hal ini penting untuk memastikan bahwa kompensasi yang diberikan cukup untuk memulihkan kerugian yang diderita oleh pemilik properti dan mendorong pihak yang bertanggung jawab untuk bertindak secara bertanggung jawab terhadap lingkungan dan sumber daya alam.

Perlindungan hukum terhadap korban perubahan iklim dalam konteks kompensasi atas kerugian properti menjadi semakin penting seiring dengan

meningkatnya dampak perubahan iklim. Di berbagai negara, ada upaya untuk mengatur masalah ini melalui regulasi nasional maupun internasional yang mengakui tanggung jawab terhadap kerusakan akibat perubahan iklim. Berikut adalah penjelasan lengkap mengenai perlindungan hukum saat ini:

1. Regulasi Nasional Di tingkat nasional, banyak negara telah mengadopsi atau mengembangkan undang-undang perlindungan lingkungan yang mencakup aspek kompensasi atas kerugian properti akibat perubahan iklim.
   1. Undang-Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.Undang- undang ini sering kali menetapkan kewajiban bagi pemerintah atau pihak swasta untuk memastikan bahwa kegiatan ekonomi atau industri tidak merusak lingkungan atau mengakibatkan kerugian properti kepada masyarakat.
   2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 2016 tentang Pengesahan Paris Agreement To The United Nations Framework Convention On Climate Change (Persetujuan Paris Atas Konvensi Kerangka Kerja Perserikatan Bangsa-Bangsa mengenai Perubahan Iklim)
2. Regulasi Internasional Di tingkat internasional, beberapa perjanjian dan kerangka kerja telah dibuat untuk mengatasi dampak perubahan iklim secara global. Contoh regulasi internasional yang relevan meliputi:
   1. Paris Agreement To The United Nations Framework Convention On Climate Change (Persetujuan Paris Atas Konvensi Kerangka Kerja

Perserikatan Bangsa-Bangsa mengenai Perubahan Iklim): Perjanjian ini bertujuan untuk mengurangi emisi gas rumah kaca dan mengurangi dampak perubahan iklim global. Meskipun fokus utamanya adalah pada mitigasi dan adaptasi, perjanjian ini juga mencakup aspek keuangan dan kompensasi untuk negara-negara yang paling terdampak oleh perubahan iklim.

* 1. Kerangka Kerja Sendai untuk Pengurangan Risiko Bencana 2015-2030: Kerangka kerja ini menyediakan panduan untuk mengurangi risiko bencana, termasuk upaya-upaya untuk melindungi properti dari dampak bencana alam yang terkait dengan perubahan iklim.
  2. Tanggung Jawab Pihak Tertentu Regulasi baik di tingkat nasional maupun internasional sering menetapkan tanggung jawab khusus bagi pemerintah, perusahaan, atau individu tertentu terhadap kerusakan yang disebabkan oleh perubahan iklim. Misalnya, pemerintah dapat diminta untuk mengimplementasikan kebijakan perlindungan lingkungan yang ketat atau memberikan insentif kepada perusahaan untuk menerapkan teknologi ramah lingkungan.

Lingkungan hidup yang sehat dan kondusif merupakan hak manusia sebagai makhluk hidup. Lingkungan yang sehat bebas polusi merupakan dambaan setiap manusia namun perubahan kondisi kesehatan lingkungan sangat ditentukan oleh sikap dan tindakan manusia pada pengelolaan lingkungan. Pendayagunaan sumber daya alam, baik hayati maupun non-hayati akan sangat mempengaruhi kondisi lingkungan hidup bahkan dapat merombak sistem kehidupan yang sudah

berimbang antara kehidupan manusia dengan lingkungannya sehingga manusia dalam memanfaatkan sumber daya alam harus senantiasa memperhatikan tujuan dan pengaruh yang ditimbulkan akibat pemanfaatannyaDi Indonesia telah ada beberapa kasus legal standing LSM dalam gugatan perdata di pengadilan, gugatan ini menarik pada saat dilakukan karena hukum positif yang berlaku (tertulis) belum mengatur mengenai legal standing. Adapun kasus‐kasus tersebut seperti WALHI vs Newmont atas pencemaran lingkungan di Teluk Buyat (2012), WALHI vs PT Semen Indonesia (2016), WALHI vs Menteri ESDM (2018) atas penerbitan izin usaha yang salah (2018) hingga WALHI vs Presiden RI antara lain saat kasus PT IMIP terkait bencana ekologis (2023).

Berdasarkan pemaparan di atas, penting untuk mempertimbangkan variasi dalam pengaturan kompensasi atas kerugian properti akibat perubahan iklim dalam hukum perdata, yang dapat berbeda-beda tergantung pada negara dan sistem hukum yang berlaku. Meskipun demikian, prinsip-prinsip dasar seperti tanggung jawab hukum dan restitusi sering menjadi pijakan utama dalam menangani kasus-kasus ini di berbagai yurisdiksi. Sejauh mana hukum perdata memberikan perlindungan terhadap properti dari dampak perubahan iklim dapat dievaluasi melalui implementasi prinsip-prinsip tanggung jawab hukum, restitusi, dan kompensasi. Ini menekankan pentingnya penanganan kerugian yang disebabkan oleh perubahan iklim dengan cara yang adil dan efektif, untuk memastikan bahwa pemilik properti yang terkena dampak dapat mendapatkan perlindungan hukum yang memadai sesuai dengan kerugian yang mereka alami. Maka, penulis akan membahas dan menganalisa lebih lanjut dalam Skripsi yang

# berjudul “PENGATURAN KOMPENSASI ATAS KERUGIAN PROPERTI AKIBAT PERUBAHAN IKLIM DALAM HUKUM PERDATA”

# Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka penulis dapat menemukan beberapa hal yang dapat menjadi keterkaitan isu hukum yang muncul, yakni :

* 1. Bagaimana Pengaturan Kompensasi atas Kerugian Properti akibat Perubahan Iklim dalam Hukum Perdata?
  2. Sejauh mana hukum perdata memberikan perlindungan terhadap Properti dari dampak perubahan iklim?

# Tujuan Penelitian

* 1. Untuk mengkaji pengaturan kompensasi atas kerugian properti akibat perubahan iklim dalam hukum perdata.
  2. Untuk mengkaji sejauh mana hukum perdata memberikan perlindungan terhadap Properti dari dampak perubahan iklim.

# Manfaat Penelitian

* 1. **Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, Penelitian ini akan memberikan kontribusi signifikan terhadap literatur hukum perdata, khususnya dalam konteks perlindungan terhadap kerugian properti akibat perubahan iklim. Dengan menganalisis prinsip-prinsip tanggung jawab hukum, restitusi, dan kompensasi, penelitian ini akan menyumbangkan pemahaman mendalam tentang bagaimana hukum perdata dapat digunakan untuk melindungi hak-hak pemilik properti di tengah tantangan perubahan iklim. Studi ini juga dapat memperkaya teori-teori hukum perlindungan lingkungan dengan fokus pada dampak perubahan iklim terhadap properti. Melalui analisis kasus-kasus dan prinsip-prinsip hukum yang relevan, penelitian ini dapat memberikan landasan teoritis bagi pengembangan hukum yang lebih progresif dalam menghadapi tantangan lingkungan global. Penelitian ini akan menggali keterkaitan yang lebih dalam antara hukum perdata dan isu global perubahan iklim. Ini mencakup bagaimana aspek-aspek seperti kompensasi atas kerugian properti dapat diintegrasikan ke dalam kerangka hukum yang lebih luas untuk mengatasi tantangan lingkungan yang semakin kompleks.

# Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini dapat berfungsi sebagai pedoman bagi pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, pengembang properti, dan masyarakat umum dalam menghadapi dampak perubahan iklim terhadap properti. Ini akan membantu mereka dalam merumuskan kebijakan, strategi mitigasi risiko, dan langkah-langkah adaptasi yang efektif.Penelitian ini akan memberikan dasar yang kuat bagi pengembangan kebijakan publik yang berbasis bukti terkait kompensasi atas kerugian properti akibat perubahan iklim. Dengan memahami hukum perdata yang relevan dan prinsip-prinsipnya, kebijakan dapat dirancang untuk memberikan perlindungan yang lebih baik terhadap hak-hak pemilik properti. Temuan dari penelitian ini dapat digunakan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang hak-hak hukum mereka terkait properti dalam konteks perubahan iklim. Penyuluhan dan pendidikan ini penting untuk meningkatkan kesadaran akan pentingnya perlindungan hukum terhadap kerugian properti yang disebabkan oleh fenomena iklim yang tidak terduga.Penelitian ini dapat menjadi panduan penting bagi praktisi hukum dalam menangani kasus-kasus hukum yang melibatkan kompensasi atas kerugian properti akibat perubahan iklim. Ini akan membantu mereka dalam merumuskan argumen hukum yang solid dan strategi penyelesaian yang efektif bagi klien mereka.

# Tinjauan Pustaka

Berikut beberapa penelitian sejenis dengan penelitian pengaturan kompensasi atas kerugian properti akibat perubahan iklim dalam hukum perdata, antara lain:

* 1. Penelitian berjudul “KLAIM KOMPENSASI BIAYA KETERLAMBATAN DAN DEVIASI KOMPENSASI KONTRAK YANG MENIMBULKAN KERUGIAN KEUANGAN NEGARA” oleh Firman Wijaya pada Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana tahun 2022, kesimpulan dari penelitian ini adalah Regulasi mengenai deviasi kompensasi kontrak dalam berbagai ketentuan perundang-undangan, setelah peneliti cermati berbagai ketentuan mengenai kompensasi yang diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia No 4 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden No 54 Tahun 2010, tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, serta mempertimbangkan prinsip keseimbangan hak dan keadilan kedua belah pihak, namun PP No. 29 tahun 2000 telah dicabut namun sudah ada pengganti yakni Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi pada bagian penjelasan Pasal 47 huruf g yang mengatur mengenai kompensasi, namun di berbagai ketentuan tersebut belum jelasmemberikan arah pengaturan sehingga memerlukan model dan konsep penyelesaian yang konkrit terhadap berbagai peristiwa kompensasi sebagai bentuk sengketa. b. Menurut peneliti penyelesaian dan penerapan suatu tuntutan kompensasi haruslah dicermati tahapan apa saja yang dikerjakan dan kemudian dipersoalkan yakni apakah dalam proyek tersebut terkait ketiga tahap (Engineering, Procurement and Construction). Karena menurut peneliti dalam suatu proyek ada yang mengerjakan Engineering (E) saja, ada yang Engineering dan Procurement (EP) saja dan ada juga yang ketiganya (EPC). Selain tiga tahap di atas, juga terdapat dua proses tambahan lainnya, yaitu Commissioning dan Installation. Setelah tahapan ini bisa dipilahpilah sesuai dengan lingkup kontrak dan pelaksanaannya serta waktu berakhirnya kontrak maka rasionalitas kompensasi bisa diterapkan. Jika tidak ada kejelasan tuntutan kompensasi menyangkut apakah itu pekerjaan Engineering, Procurement, Construction, Commissioning dan Installation maka peristiwa kompensasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena pemenuhan peristiwa kompensasi dalam bentuk sejumlah pembayaran nilai tertentu yang dilakukan oleh pengguna jasa (BUMN) secara korporasi kepada penyedia jasa (kontraktor) tersebut dapat mengarah kepada kerugian keuangan Negara.
  2. Penelitian "TANGGUNG JAWAB PERDATA PELAKU USAHA PROPERTI YANG TERLAMBAT MENYELESAIKAN PEMBANGUNAN" oleh Kadek Ary Purnama Dewi dari Fakultas Hukum Universitas Ngurah Rai tahun 2022, kesimpulan dari penelitian ini adalah Hubungan hukum antara konsumen dengan pelaku usaha properti dituangkan dalam perjanjian. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi mengatur mengenai Kontrak Kerja Konstruksi yang mengatur hubungan hukum antara pengguna Jasa dan penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Keterlambatan penyelesaian bangunan merupakan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pelaku usaha properti, sehingga pelaku usaha properti dapat dimintai pertanggungjawabannya secara perdata.
  3. Penilitian ini berjudul "ASURANSI PARAMETRIK SEBAGAI MEKANISME ALTERNATIF DALAM MEMBERIKAN KOMPENSASI KEPADA KORBAN PERUBAHAN IKLIM DI INDONESIA" oleh M. Chafid Magister Ilmu Hukum Kenegaraan Universitas Indonesia, kesimpulan dari penelitian ini adalah Dari uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa korban bencana akibat dampak perubahan iklim dapat memperoleh kompensasi. Perolehan kompensasi melalui mekanisme asuransi parametrik lebih menguntungkan daripada perolehan asuransi melalui mekanisme pertanggungjawaban hukum. Mekanisme perolehan kompensasi melalui pertanggungjawaban hukumterkendala biaya gugatan, akses mendapatkan informasi lingkungan, pembuktian kausalitas, dan lambatnya proses pelaksanaan putusan/eksekusi. Sementara, asuransi parametrik lebih unggul dalam hal kecepatan pemberian dana kompensasi. Dengan demikian, pemulihan korban terdampak bencana akibat dampak perubahan iklim akan lebih cepat. Lebih lanjut, penulis mengusulkan enam langkah untuk mengimplementasikan asuransi parametrik di Indonesia. Pertama, asuransi parametrik diterapkan dengan dua model, yaitu asuransi parametrik makro untuk pemerintah dan badan usaha serta asuransi parametrik mikro untuk masyarakat. Kedua model ini perlu diterapkan secara bertingkat untuk memberi perlindungan atas kerugian yang diderita akibat dampak perubahan iklim dengan efektif. Kedua, pembayaran asuransi parametrik dilakukan dengan penggabungan (bundling payment) antara premi asuransi, pinjaman usaha, bunga pinjaman kepada bank yang ditunjukperusahaan asuransi. Model pembayaran lain bisa menggabungkan pembayaran premi asuransi dengan tabungan nasabah. Ketiga, pembayaran klaim asuransi perlu dilakukan secara cepat dan berkala dengan didasarkan pada penyimpangan indeks yang terjadi dengan indeks yang disepakati. Keempat, penguatan likuiditas pendanaan asuransi baik untuk operasional asuransi dan pembayaran klaim asuransi perlu dilakukan melalui kerjasama dengan lembaga asuransi internasional, donor, dan subsidi dari pemerintah. Kelima, pemerintah Indonesia perlu tetap melakukan mitigasi dan adaptasi

perubahan iklim secara terus-menerus dan memetakan kerentanan daerah- daerah di Indonesia yang. Keenam, pemerintah perlu mendirikan lembaga khusus yang mengurusi urusan dalam melindungi warga terdampak bencana, menghitung kerugian akibat bencana, dan mendistribusi kompensasi kepada warga terdampak. Terakhir, penerapan asuransi parametrik untuk perubahan iklim di Indonesia perlu didukung dengan regulasi dan kebijakan serta sosialisasi kepada pemegang polis potensial (pemerintah, badan hukum, masyarakat). Agar asuransi parametrik untuk perubahan iklim di Indonesia dapat terimplementasi dengan efektif maka sistem jaminan sosial yang sekarang ada perlu dievaluasi terlebih dahulu. Pematangan penerapan konsep asuransi parametrik untuk perubahan iklim di Indonesia perlu dilakukan untuk memperjelas apa saja objek tanggungannya dan mekanisme distribusinya. Terlebih, kajian lebih dalam mengenai kemungkinan penerapan asuransi parametrik untuk perubahan iklim di Indonesia perlu dilakukan mengingat tingkat ekonomi, demografi masyarakat, kesadaran masyarakat, serta kerentanan setiap daerah. Pengelolaan dana asuransi pun perlu dijamin dengan sistem yang akuntabel dan transparan.

Berdasarkan uraian dari penelitian-penelitian di atas, maka Penulis menilai bahwa perlunya pengaturan kompensasi atau ganti kerugian atas kerugian properti diakibatkan adanya perubahan iklim dalam perspektif hukum perdata yang berlaku di Indonesia dan menakar sejauh mana pengaturan kompensasi

atas kerugian yang diakibatkan oleh perubahan iklim tersebut dapat dilaksanakan sesuai dengan peraturan perudang-undangan yang berlaku di Indonesia.

# Metode Penelitian

* 1. **Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif karena mengacu pada perundang-undangan dan hukum tertulis[.3](#_bookmark2) Jenis Penelitiaan ini menggunakan Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Pendekatan yuridiss normatif ini lebih menekankan kepada metode deduktif untuk dijadikan sebagai bahan utama dalam penelitian ini, dan menggunakan metode induktif sebagai bahan bantuan dari penelitian. Dalam pendekatan penelitian ini, menggunakan bahan-bahan atau berupa data-data kepustakaan, sebagai sumber penelitian penulis.

# Pendekatan Penelitian

Penulis menggunakan pendekatan penelitian perundang-undangan (statute approach). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.[4](#_bookmark3) Dan menggunakan Pendekatan kasus (case approach) Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang

3 Nur Solikin, 2019, ”*Pengantar Metedologi Penelitian Hukum*”, Pasuruan Jawa Timur: CV.Penerbit qiara media, Hlm. 43.

4 *Ibid*., Nur Solikhin, Hlm.58.

berkaitan dengan masalah yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus itu dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia.

# Data Penelitian

Bahan hukum sekunder, bahan hukum yang terdiri atas buku hukum, jurnal hukum yang berisi prinsip-rinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum.[5](#_bookmark4) Data sekunder merupakan Data sekunder adalah data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari objeknya. Misalnya buku-buku, teks, jurnal, majalah, koran, Undang Undang atau dokumen sejenis dalam bentuk lainnya. Alasan penulis menggunakan sumber data sekunder guna mendapatkan data yang valid dan kredibel untuk menunjang penelitian ini. Data sekunder terdiri dari:

* + 1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
    2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
    3. Undang-undang Nomor 16 Tahun 2016 tentang Pengesahan Paris Agreement To The United Nations Framework Convention On Climate Change (Persetujuan Paris Atas Konvensi Kerangka Kerja Perserikatan Bangsa-Bangsa mengenai Perubahan Iklim)
    4. Peraturan perundang-undangan lainnya yang masih berlaku di Indonesia.

5 Muhaimin, 2020, “*Metode Penelitian Hukum*”,Nusa Tenggara barat: Mataram University Press, Hlm. 59.

# Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan di sini, ialah mengunakan kepustakaan (*Library Research*). Studi pustaka adalah penelitian dilaksanakan dengan menghimpun sumber-sumber kepustakaan, baik primer maupun sekunder. Setelah terhimpun, sumber-sumber kepustakaan di kategorikan sesuai pertanyaan-pertanyaan penelitian. Data-data tersebut di gunakan untuk temuan penelitian.[6](#_bookmark5)

# Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode data kualitatif.[7](#_bookmark6) Penelitian kuliatitaf adalah penelitian yang bersifat dekskritif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna di tonjolkan dalam penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif perspektif partisipan dengan strategi-strategi yang bersifat interaktif dan fleksibel.[8](#_bookmark7) Penelitian kualitatif merupakan proses penelitian data pemahaman yang berdasarkan pada metedologi yang menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia.[9](#_bookmark8) Makna yang dimiliki pelaku yang mendasari tindakan-tindakan mereka merupakan aspek esensial dalam penelitian kualitatif.[10](#_bookmark9)

6 Wahyudin Darmalaksana, 2020, “*Cara menulis proposal penelitian*”, Bandung: Fakultas Ushuluddin UIN, Hlm. 25.

7Ani,purwanti, 2020, “Metode penelitiam hukum”, Surabaya: Jakad Media Publishing,

Hlm. 25.

8Iwan,Hermawan,“*Teknik Menulis Karya Ilmiah Berbasis Aplikasi dan*

*Metedologi’,*Kuningan:Hidayatul quran,2019.hlm.18.

9 Marwadani, 2020, “ *Praktis Penelitian Kualitatif teori dasar dan analisis data dalam perspektif kualitatif”*, Deepublish, Hlm. 4.

# Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian tersusun dalam IV bab yang satu sama lain memiliki keterkaitan. Berikut sistematika penulisan penelitian Pengaturan Kompensasi Atas Kerugian Properti Akibat Perubahan Iklim Dalam Hukum Perdata:

BAB I PENDAHULUAN, Bab ini menyajikan penjelasan terkait pengertian Pengaturan Kompensasi Atas Kerugian Properti Akibat Perubahan Iklim Dalam Hukum Perdata, dibalut dalam latar belakang masalah, lalu menyimpulkan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, tinjauan pustaka dan terakhir sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL, Bab ini akan menjelaskan terkait tinjauan umum tentang perubahan iklim, tinjauan umum terkait pengaturan kompensasi dalam hukum perdata, tinjauan umum tentang Properti.

BAB III PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN, Bab ini penulis

akan mengkaji Pengaturan Kompensasi atas Kerugian Properti akibat Perubahan Iklim dalam Hukum Perdata dan mengkaji Sejauh mana hukum perdata memberikan perlindungan terhadap Properti dari dampak perubahan iklim.

10 Salim & Syahrum*,*2012,*”Metode Penelitian Kualitatif Konsep Dan Aplikasi Dalam Ilmu Sosial, Keagamaan Dan Pendidikan*” Bandung: Cita Pustaka Media, Hlm. 45.

BAB IV PENUTUP, Bagian penutup penulis akan menyimpulkan penelitian dari Pengaturan Kompensasi Atas Kerugian Properti Akibat Perubahan Iklim Dalam Hukum Perdata, dengan didasarkan pada latar belakang, rumusan masalah, tinjauan konseptual hingga pembahasan dan penelitian didukung peralatan teoritis serta analisis dokumen sebagai bentuk pertanggung jawaban penulis guna mendapatkan kesimpulan secara komprehensif yang dirumuskan dan diuraikan dengan sistematis.

# BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1. **Tinjauan Umum Perubahan Iklim**

Menurut definisi para ahli mengatakan bahwa dalam pengertian iklim yaitu keadaan rata-rata cuaca pada suatu daerah yang luas dan ditemtukan berdasarkan perhitungan dalam waktu yang lama (kurang lebih 30 tahun).[11](#_bookmark10) Unsur-unsur dari iklim sama dengan unsur-unsur cuaca. Iklim merupakan rata-rata cuaca ataupun kondisi cuaca yang berlangsung selama periode waktu yang panjang. Iklim menyangkut hal seperti suhu rata-rata, curah hujan rata-rata dan intensitas kejadian badai yang terjadi suatu wilayah dalam jangka waktu yang cukup lama, bahkan hingga dapat membutuhkan waktu sampai berabad-abad, hal ini terjadi secara alami dan rumit sebagaimana implikasi dari interaksi antara air, udara dan permukaan daratan. Dari masa ke masa iklim mengalami perubahan baik itu yang disebabkan oleh proses alami maupun diakibatkan dari aktivitas manusia. Perubahan iklim sebagai setiap perubahan dalam iklim pada suatu selang waktu tertentu, apakah diakibatkan oleh variasi alamiah atau karena aktivitas manusia (*anthropogenic*). Perubahan iklim berdasarkan beberapa studi adalah sesuatu yang nampak dan jelas terlihat, khususnya perubahan suhu yang sangat mempengaruhi beberapa sistem fisik dan biologi diseluruh dunia.[12](#_bookmark11)

11 Ance Gunarsih Karta Sapoetra, 2004, “Klimatologi Pengaruh Iklim Terhadap Tanah dan Tanaman”, Jakarta: PT Bumi ksara, jakarta, Hlm. 1

12 Subair, 2015, “*Resiliensi Sosial Komunitas Lokal Dalam Konteks Perubahan Iklim Global,”* Yogyakarta : Aynat Publishing, Hlm. 36.

Handoko memberikan pengertian tentang iklim adalah sintesis atau kesimpulan dari perubahan nilai unsur-unsur cuaca ( hari demi hari dan bulan demi bulan ) dalam jangka panjang disuatu tempat atau pada suatu wilayah. Iklim dapat pula diartikan sebagai sifat cuaca di suatu tempat atau wilayah.[13](#_bookmark12) Iklim adalah kondisi rata-rata cuaca pada wilayah tertentu dalam waktu yang panjang.[14](#_bookmark13) Pengertian perubahan iklim menurut Wikipedia yaitu perubahan yang terjadi secara signifikan mengenai pola cuaca yang dihitung berdasarkan pada angka statistik dalam rentang waktu puluhan hingga ratusan tahun lamanya. Sedangkan menurut Enviromental Protection Agency (EPA) perubahan iklim secara signifikan yang terjadi pada periode waktu tertentu. Dengan kata lain, perubahan iklim juga bisa diartikan sebagai perubahan suhu yang drastis, curah hujan, pola angin, dan lain sebagainya.

UU No. 31 Tahun 2009 mendefinisikan perubahan iklim sebagai proses yang disebabkan baik itu secara langsung maupun tidak langsung yang dapat dipengaruhi oleh aktivitas manusia yang berakibat pada perubahan komposisi atmosfer secara global dan perubahan variabilitas iklim alamiah yang diamati dalam kurun waktu tertentu serta dapat dibandingkan. Bukti dari terdjadinya perubahan iklim telah jelas dapat dirasakan pada saat ini yang ditandai dengan meningkatnya suhu global yang disertai perubahan cuaca juga iklim. Banyak tempat yang mengalami perubahan curah hujan. Hal ini mengakibatkan banjir lebih besar, kekeringan, hujan intens, gelombang panas lebih sering, bahkan

Hlm. 2.

13 Handoko, 1995, “*Klimatologi Dasar,*”, Jakarta : PT Dunia Pustaka Jaya, Hlm. 3.

14 Husairi Achsan, 2008, “*Iklim Yang Semakin Tidak Menentu*”, Depok : CV Arya Duta,

lebih parah yang dapat menyebabkan korban jiwa. Lautan, gletser telah mengalami beberapa perubahan pula seperti suhu air laut makin panas, laut menjadi asam, puncak gunung es mencair, kenaikan permukaan air laut yang menyebabkan beberapa pulau mengilang dan tenggelam.

Peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum karena terjadinya bencana alam yang salah satu pihak tidak dapat memenuhi isi perjanjian. Ketentuan mengenai force majeure dalam hukum Indonesia diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata. Force majeure merupakan peristiwa hukum karena pada umumnya menimbulkan akibat hukum seperti banjir atau gempa bumi yang membuat salah satu pihak tidak dapat memenuhi isi perjanjian terhadap pihak lainnya.

# Tinjauan Umum Kompensasi Dalam Hukum Perdata

Hukum dapat dimaknai dengan seperangkat kaidah dan perdata diartikan dengan yang mengatur hak, harta benda dan kaitannya antara orang atas dasar logika atau kebendaan. Hukum perdata yaitu ketetapan yang mengatur hak dan kewajiban antar individu dalam masyarakat. Istilah hukum perdata di negara Indonesia mulanya dari bahasa Belanda “*Burgerlik Recht*” yang sumbernya pada *Burgerlik Wetboek* atau dalam bahasa Indonesia nya disebut dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Secara umum, pengertian hukum perdata yaitu semua peraturan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan dalam hubungan masyarakat. Hukum perdata disebut pula dengan hukum privat karena mengatur kepentingan perseorangan.

Kompensasi atau ganti rugi dalam konsep hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain, menyebabkan orang yang berbuat kesalahan harus mengganti kerugian. Adapun tujuan pemberian ganti rugi adalah untuk mengembalikan pihak yang dirugikan ke posisi sebelum kerugian terjadi atau memberikan penggantian secara materiil atau immateriil atas kerugian yang diderita. Ganti rugi materiil adalah melakukan pergantian secara finansial terhadap pihak yang merasa dirugikan. Contoh, penggantian kerugian berupa biaya medis, kerugian ekonomi, kerugian properti, atau biaya perbaikan akibat tindakan yang melanggar hak. Sedangkan ganti rugi immateriil merupakan penggantian atas kerugian yang sulit atau tidak mungkin diukur secara finansial, seperti penggantian atas rasa sakit, penderitaan emosional, kerugian reputasi, atau penghinaan.

Kompensasi atau ganti rugi dalam konsep hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian. Ganti rugi dalam hukum perdata timbul karena wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau timbul akibat perbuatan melawan hukum. Ganti rugi yang muncul akibat dari wanprestasi adalah jika ada pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmen yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum ia dapat dimintakan pertanggungjawaban jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian. Kerugian juga dapat timbul dari

perbuatan melawan hukum, dan berbeda dengan kerugian wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum mengakui konsep kerugian materiil serta yurisprudensi kerugian materiil yang dinilai dengan uang.[15](#_bookmark14)

Menurut Pasal 1243 KUHPerdata, terdapat tiga jenis kompensasi atau ganti rugi yang diatur, yaitu biaya, rugi, dan bunga. Biaya merujuk pada segala pengeluaran atau pengeluaran yang jelas-jelas sudah dibuat. Rugi mencakup kerugian akibat kerusakan barang-barang milik kreditur yang disebabkan oleh kelalaian debitur. Sedangkan bunga merupakan kerugian berupa kehilangan keuntungan yang sudah diantisipasi atau dihitung oleh kreditur.[16](#_bookmark15) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang merupakan kiblatnya hukum perdata di Indonesia, termasuk bagi kiblat hukum yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, mengatur kerugian dan ganti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua (2) pendekatan sebagai berikut:[17](#_bookmark16)

* 1. Ganti Rugi Umum
  2. Ganti Rugi Khusus

Ganti rugi umum dalam konteks ini merujuk pada bentuk kompensasi yang berlaku untuk semua jenis kasus, termasuk kasus wanprestasi kontrak dan kasus lain yang berkaitan dengan perikatan, termasuk perbuatan melawan hukum.

15 [https://www.hukumonline.com/berita/a/tuntutan-ganti-rugi-dalam-perbuatan-melawan-](https://www.hukumonline.com/berita/a/tuntutan-ganti-rugi-dalam-perbuatan-melawan-hukum-lt62b2c95064cfa/) [hukum-lt62b2c95064cfa/](https://www.hukumonline.com/berita/a/tuntutan-ganti-rugi-dalam-perbuatan-melawan-hukum-lt62b2c95064cfa/) (diakses tanggal 23 Juni 2024)

16 Dhomiri, 2017, “*Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Syariah(PMHS), ed.1, cet.1,*” Jakarata:Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung, Hlm. 39.

17 Munir Fuady, 2005, “*Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, cet. 2,”*

Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hlm. 136.

Ganti rugi umum diatur oleh Pasal 1243 KUHPerdata yang mencakup biaya, rugi, dan bunga sebagai bentuk penggantian atas kerugian yang diderita. Selain ganti rugi umum yang diatur oleh Pasal 1243 KUHPerdata, terdapat juga ganti rugi khusus yang diatur untuk kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu. Misalnya, dalam konteks perikatan jual beli, penyewaan, atau pelayanan, KUHPerdata mengatur ketentuan-ketentuan khusus mengenai kompensasi yang harus dibayarkan sebagai ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat pelanggaran perjanjian.

Dalam konteks perbuatan melawan hukum, ganti rugi juga berlaku sebagai kompensasi atas kerugian yang timbul akibat tindakan melawan hukum yang merugikan pihak lain. Ini mencakup penggantian biaya yang dikeluarkan, kerugian yang diderita, dan kehilangan keuntungan yang diantisipasi. Ketentuan ini dirancang untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang menderita kerugian akibat tindakan melawan hukum oleh pihak lain. Dengan demikian, KUHPerdata tidak hanya mengatur ganti rugi umum yang mencakup berbagai jenis kasus, tetapi juga menyediakan kerangka kerja untuk ganti rugi khusus yang mengikuti karakteristik dari masing-masing perikatan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan. Hal ini penting dalam menegakkan keadilan dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi atau hubungan hukum yang saling berkaitan. Dalam

pasal 1365 KUHPerdata memberikan kemungkinan beberapa jenis penuntutan, antara lain:[18](#_bookmark17)

1. ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang;
2. ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
3. pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan dalah bersifat melawan hukum;
4. larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
5. meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
6. pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki

Pembayaran ganti kerugian tidak selalu harus berwujud uang. Hoge Raad dalam Keputusan tanggal 24 Mei 1918 telah mempertimbangkan bahwa pengembalian pada keadaan semula adalah merupakan pembayaran ganti kerugian yang paling tepat. Maksud ketentuan pasal 1365 KUHPerdataadalah untuk seberapa mungkin mengembalikan penderita pada keadaan semula, setidak-tidaknya 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 equivalen sajaLebih lanjut yurisprudensi Hoge Raad tanggal 17 November 1967 (Ibid :103) telah menyatakan: bahwa pelaku

18 M.A. Moegni Djojodirdjo, 1976, “*Perbuatan Melawan Hukum*”. Jakarta : Pradnya Paramita, Hlm. 102.

perbuatan melawan hukum dapat dihukum untuk membayar ganti kerugian sejumlah uang kepada penderita atas kerugian yang ditimbulkannya akan tetapi pelaku juga dalam hal si penderita menuntutnya dan hakim menganggap tuntutan tersebut sudah pantas dapat juga dihukum untuk melakukan suatu prestasi lain yang dapat meniadakan kerugian yang ditimbulkannya.[19](#_bookmark18)

# Tinjauan Umum Tentang Properti

Properti adalah sesuatu yang biasanya diasosiasikan dengan hak eksklusif kepemilikan oleh individu atau kelompok. Properti dapat berupa real Properti (seperti tanah), personal Properti (seperti barang pribadi), kepemilikan fisik lainnya, dan kekayaan intelektual. Hak kepemilikan properti memberikan pemiliknya kekuasaan untuk mengklaim sesuatu sebagai miliknya sendiri atau bersama dengan orang lain, dan memastikan bahwa pemilik memiliki wewenang untuk melakukan tindakan apapun terhadap properti tersebut sesuai dengan keinginannya. Ini mencakup hak untuk menggunakan, tidak menggunakan, serta untuk mentransfer atau menjual hak kepemilikan properti kepada pihak lain.

Berdasarkan Properti Law Case Summaries (2004), properti didefinisikan sebagai kepemilikan individu atau kelompok atas hak eksklusif. Properti terbagi menjadi beberapa bentuk utama, seperti real Properti (seperti tanah), personal Properti (seperti kekayaan pribadi), dan intellectual Properti (seperti kekayaan

19 Sri Redjeki Slamet, Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi, *Lex Jurnalica*, Vol.10, No. 2, (2013) : 107-120.

intelektual). Pemilik properti dijamin haknya untuk mengambil tindakan apapun terhadap properti sesuai keinginannya, baik itu untuk digunakan atau tidak digunakan. Proses pengalihan hak kepemilikan properti memerlukan kesepakatan yang sah, seperti melalui jual beli atau perjanjian, yang secara jelas menunjukkan bahwa hak kepemilikan telah dipindahkan kepada pihak lain.

Properti merupakan salah satu jenis aset yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan penting dalam perekonomian suatu negara. Oleh karena itu, properti memerlukan aturan hukum yang jelas dan terstruktur untuk mengatur kepemilikan, penggunaan, dan transaksi yang terkait dengan properti tersebut. Properti memiliki peran yang sangat vital bagi masyarakat Indonesia, baik sebagai kebutuhan pokok, investasi, sumber penghasilan, maupun faktor pendukung pertumbuhan ekonomi. Peran-peran ini mendukung pertumbuhan dan perkembangan masyarakat Indonesia secara keseluruhan. Hukum properti bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak milik dan penggunaan properti, serta mengatur hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Regulasi ini juga mengatur penyelesaian sengketa yang terkait dengan kepemilikan dan penggunaan properti. Tanpa adanya aturan hukum yang jelas, praktik-praktik tidak etis seperti penipuan properti dan pemalsuan dokumen dapat terjadi, yang berpotensi merugikan semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, keberadaan hukum properti sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi properti dapat berjalan dengan adil dan teratur. Lebih dari itu, hukum properti memberikan perlindungan yang sangat dibutuhkan terhadap hak-hak para pemilik dan pengguna properti, serta

mencegah kemungkinan adanya pelanggaran hukum yang dapat mengganggu kestabilan ekonomi dan sosial masyarakat. Dengan demikian, hukum properti berperan krusial dalam mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan dan memberikan kepastian hukum kepada semua pelaku pasar properti.[20](#_bookmark19)

Properti dalam konteks hukum mengacu pada hak kepemilikan atau kekuasaan atas sesuatu yang dapat memiliki nilai ekonomi, seperti tanah, bangunan, kendaraan, atau bahkan kekayaan intelektual seperti paten dan hak cipta. Konsep properti mencakup tidak hanya kepemilikan fisik atas barang- barang ini tetapi juga serangkaian hak-hak yang terkait dengan kepemilikan tersebut.Hak properti adalah bagian penting dari sistem hukum yang mengatur hubungan antara individu, perusahaan, dan pemerintah terkait kepemilikan, penggunaan, dan pengalihan properti. Perlindungan terhadap hak properti adalah fundamental dalam memastikan kestabilan ekonomi dan sosial dalam suatu masyarakat, serta mempromosikan kebebasan individu dalam menggunakan aset mereka sesuai dengan kehendak mereka.

Dari sudut pandang hukum, Properti atau hak milik dapat dijelaskan sebagai kumpulan hak yang diberikan kepada pemilik untuk mengendalikan sumber daya yang dimilikinya.[21](#_bookmark20) Hak-hak ini meliputi berbagai aktivitas seperti memiliki, menggunakan, mengembangkan, meningkatkan, mengubah,

20 Cindy Cintya Lauren, Implikasi Hukum Penipuan Properti dalam Industri Konstruksi di Indonesia, Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains, Vol. 2, No. 05, (2023) : 389-400

21 FC Susila Adiyanta, CS Widyastuti,Konsep dan Doktrin Hukumtentang Hukum Properti (Contract and PropertyLaw), Tort Law, Kejahatan danHukuman: Perspektif Pendekatan Ekonomiterhadap Hukum, Administrative Law & Governance Journal., Vo. 4, No. 1, (2021) : 99- 116

mengonsumsi, menghancurkan, menjual, menyumbangkan, menyewakan, meminjam, dan sebagainya. Dalam konteks hukum, konsep hak kepemilikan memberikan pemilik kebebasan untuk memanfaatkan sumber daya tersebut tanpa campur tangan dari pihak lain. Ini menciptakan zona privat di mana pemilik hak dapat melaksanakan kehendaknya sesuai dengan hukum yang berlaku. Hak kepemilikan memastikan bahwa pemilik memiliki kontrol atas apa yang mereka miliki, dan hal ini sering kali dianggap sebagai jaminan kemerdekaan individu dalam masyarakat hukum. Pemilik hak memiliki hak untuk menggunakan, mengalihkan, atau menghentikan penggunaan sumber daya mereka sesuai dengan keinginan mereka, selama tindakan mereka tidak melanggar hukum yang berlaku atau hak-hak orang lain.

Dengan demikian, konsep Properti dalam konteks hukum tidak hanya mengacu pada kepemilikan fisik suatu objek, tetapi juga mencakup serangkaian hak yang memberikan pemilik kekuasaan untuk bertindak dengan kebebasan yang sesuai dengan aturan hukum dan nilai-nilai moral yang berlaku dalam masyarakat. Ini berarti bahwa pemilik properti memiliki wewenang untuk mengelola dan memanfaatkan aset mereka sesuai dengan kehendak mereka sendiri, dengan mematuhi batasan-batasan yang telah ditetapkan dalam hukum yang berlaku.[22](#_bookmark21)

22 Cooter,Robert & Ulen, Thomas, 2000, “*Law and Economic, Addison-Wesley, Third Edition*,” USA, Hlm. 59.