

ABSTRAK

Dinamika pembangunan dan semakin banyaknya kebutuhan manusia saat ini mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin tinggi. manusia sebagai makhluk sosial sering dihadapkan dengan berbagai macam persoalan bermasyarakat, untuk terjadinya perbenturan kepentingan yang terkadang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain juga semakin meningkat, sudah sewajarnya setiap anggota masyarakat sebagai pemilik rumah atau bangunan yang bertetangga lebih berhati-hati dalam pendirian bangunan tempat tinggal, agar tidak menimbulkan konflik kepentingan, yang pada akhirnya dapat mengarah kepada perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan kerugian. Adapun yang menjadi permasalahan adalah apakah pembangunan yang menutupi rumah tetangga dengan menutup akses jalan keluar masuk dapat dikategorikan kedalam perbuatan melawan hukum, dan bagaimana tanggung jawab serta upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa lahan bertetangga dalam pendirian bangunan yang menutupi rumah tetangga berdasarkan Pasal 667 dan Pasal 1365 KUHPerdota.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitik. Tahap penelitian dilakukan dengan tahap persiapan, tahap pelaksanaan, tahap pengelolaan dan analisis data, serta tahap penulisan hasil penelitian. Teknik pengumpulan data memfokuskan pada pengumpulan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Analisis data yang digunakan adalah metode analisis yuridis kualitatif.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa, pertama pembangunan yang menutupi rumah tetangga merupakan perbuatan yang melanggar aturan terutama aturan mengenai asas fungsi sosialnya dimana seorang harus mendahulukan kepentingan umum daripada kepentingan pribadinya sendiri, sehingga perbuatan tersebut termasuk atau dapat dikategorikan kedalam perbuatan melawan hukum dikarenakan telah terpenuhinya unsur-unsur yang sudah dirumuskan dalam perbuatan melawan hukum, tanggungjawab dalam hal pembangunan yang menutupi rumah tetangga sehingga menutup akses keluar masuk tetangganya ini dilakukan melalui tanggungjawab tidak langsung, yang mana apabila pelaku tidak mau dan tidak bisa bertanggungjawab, maka ada pihak lain yang harus memaksa tanggungjawab itu, pihak lain yang akan membuat menjadi lebih baik dengan cara individual ataupun dengan cara kemasyarakatan. Bentuk tanggung jawab ini berupa ganti rugi bentuk *natura* (pengembalian keadaan pada keadaan semula), dan upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa dalam terjadinya pembangunan yang menutupi rumah tetangga ini dapat dilakukan dengan cara *non-litigasi*, yaitu dengan cara mediasi yang dilakukan oleh pemerintah selaku pengawas dan pihak-pihak terkait dengan memfasilitasi pihak yang bersengketa sehingga terjadi musyawarah yang menghasilkan solusi.

ABSTRACT

The dynamics of development and the increasing need for humans today have resulted in higher demand for land. Humans as social beings are often faced with various kinds of social problems, for the occurrence of conflicts of interest which can sometimes cause harm to others also increases, it is only natural that every member of society as the owner of a house or neighboring building is more careful in the construction of residential buildings, in order not to create conflicts of interest, which in the end can lead to illegal actions and result in losses. As for the problem is whether the construction that covers the neighbor's house by blocking the access to the entrance and exit can be categorized as an act against the law, and how the responsibilities and efforts taken to resolve neighboring land disputes in the construction of buildings covering neighboring houses based on Article 667 and Article 1365 of the Civil Code.

The method used in this study uses a normative juridical approach. The research specification used is descriptive analytic. The research stage was carried out with the preparation stage, the implementation stage, the data management and analysis stage, and the research result writing stage. Data collection techniques focus on collecting secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data analysis used was qualitative juridical analysis method.

The results of this study indicate that, first the construction that covers the neighbors' houses is an act that breaking the rules, especially the rules regarding the principle of social function where a person must prioritize the public interest rather than his own personal interest. so that the act is included or can be categorized into an act against the law due to the fulfillment of the elements that have been formulated in the act against the law, responsibility in terms of development that covers the neighbor's house so that closing access in and out of the neighbor is carried out through indirect responsibility, which is if the perpetrator do not want and cannot be responsible, then there is another party who must insist on that responsibility, another party who will make it better individually or socially. This form of responsibility is in the form of compensation in the form of natura (returning the situation to its original state), and efforts made to resolve disputes during the construction of a neighboring house can be done by means of non-litigation, namely by means of mediation carried out by the government as supervisor and related parties by facilitating the disputing parties so that a deliberation occurs which results in a solution.