

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia pada dasarnya adalah makhluk individu, yang dalam kehidupannya memiliki kebutuhan hidup yang cenderung tak terbatas, sementara kemampuan yang dimiliki setiap manusia sangat terbatas. Untuk mempertahankan hidup, manusia membutuhkan keberadaan manusia lainnya, akan muncul kebutuhan sosial (*social need*) untuk hidup berkelompok dengan manusia lainnya, sehingga dengan ini manusia dikenal dengan makhluk sosial.

Manusia dalam menjalankan kehidupannya memiliki beragam aktivitas yang tentunya menimbulkan berbagai macam kebutuhan yang berbeda-beda seperti sandang, pangan dan papan. Kebutuhan tersebut berguna untuk kelangsungan hidup setiap manusia. Salah satu yang menjadi kebutuhan pokok manusia dalam menjalankan kehidupannya adalah rumah. Rumah yang dimaksud bukan hanya sekedar hunian dan tempat bernaung, tetapi bisa juga dijadikan catatan sejarah kehidupan manusia, karena rumah adalah kebutuhan primer yang selalu mengiringi setiap sendi kehidupan manusia, sehingga bentuk dan ukurannya pun selalu berkembang seiring dengan kemajuan peradaban manusia. Keberadaan rumah-rumah inilah yang kemudian di tata sedemikian rupa sehingga manusia dapat hidup berdampingan atau bertetangga dengan aman dan damai. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara

Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD'45) menyebutkan bahwa:

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Tetangga dalam kehidupan sosial merupakan orang yang secara fisik paling dekat jaraknya dengan tempat tinggal manusia lainnya. Corak sosial suatu lingkungan masyarakat sangat diwarnai oleh kehidupan bertetangga, maka untuk tercapainya suasana hidup yang rukun antar tetangga dapat terwujud dan terpelihara secara baik harus memperhatikan kepentingan masyarakat, sesuai dengan prinsip sosial.

Manusia harus menjaga hubungan baik dengan sesama, terutama dengan tetangga. Supaya kehidupan sosial di dalamnya berjalan dengan tertib dan nyaman, maka diperlukan hukum untuk mengaturnya, seperti hukum tetangga. Hukum tetangga adalah hukum yang mengatur hak dan kewajiban orang yang hidup bertetangga. Hak dan kewajiban tersebut berkaitan dengan penggunaan hak milik yang letaknya berdekatan atau berdampingan, atau hak milik bersama.

Seiring dengan berjalan waktu segala sesuatu berkembang sangat pesat, manusia sebagai makhluk sosial dihadapkan dengan berbagai macam persoalan bermasyarakat, salah satunya adalah dalam hal bertetangga. Kemungkinan 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 atau perbaikan bangunan tempat tinggal, agar tidak menimbulkan konflik kepentingan, yang pada akhirnya dapat mengarah kepada perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan kerugian tersebut dapat dituntut.

Dinamika pembangunan dan semakin banyaknya kebutuhan manusia saat ini mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin tinggi, sehingga dalam kehidupan bermasyarakat, masing-masing anggota masyarakat memiliki kepentingan yang berbeda-beda satu dengan yang lain. Adanya perbedaan kepentingan tersebut menyebabkan timbulnya suatu sengketa atau konflik.

Aturan mengenai tata cara bertetangga tercantum dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHPidana) dan *Staatsblad* No.23 Tahun 1847 Tentang *Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie* yang (selanjutnya disebut *BW*), atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Pada Pasal 593 KUHPidana secara tegas memberikan ancaman kurungan bagi siapapun yang membuat gaduh atau riuh, sehingga ketenteraman di sekitar menjadi terganggu, sedangkan dalam Buku Ke-Dua, Bab Ke-Empat KUHPerdata mengatur tentang hak dan kewajiban antara pemilik-pemilik pekarangan yang satusama lain bertetangga.

Orang yang merasa dirugikan akibat perbuatan tetangganya dapat dikategorikan ke dalam perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum adalah segala perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain. Perbuatan melawan hukum ini dijadikan dasar ganti rugi, seperti disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang merupakan duplikasi Pasal 1401 *BW* Nederlandch yang menyatakan bahwa :

Tiap perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan untuk menggantikan kerugian itu karena kesalahannya untuk kerugian tersebut.

Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum tersebut, dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immateriil. Seseorang berhak untuk mengajukan gugatan atau tuntutan apabila mengalami kerugian kepada dirinya akibat perbuatan melawan hukum jika orang tersebut sudah terbukti dan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Melalui tuntutan ini, korban berupaya untuk mendapatkan pemulihan secara perdata, misalnya dengan mendapatkan ganti rugi.

Permasalahan terkait rumah yang sempit ramai menjadi perbincangan masyarakat kota Bandung beberapa tahun lalu, yaitu terkait kasus rumah Pak Eko yang terletak di Kampung Sukagalih, Kelurahan Pasirjati, Kecamatan Ujung Berung, Kota Bandung, yang terusir dari rumahnya sendiri karena tidak ada akses jalan akibat tertutup bangunan rumah tetangganya.¹⁾

Berawal dari tanah yang dibangun Pak Eko Pada tahun 1999 dengan lebar dan luas sekitar 76 meter persegi di tanah ayahnya, tetapi pada tahun 2016 rumahnya mulai terjepit karena ada pembangunan rumah lainnya yang menutup akses jalan keluar masuk. Sebelumnya, rumah Pak Eko masih memiliki akses jalan yang luas, sejak ada warga yang membeli tanah dan membangun bangunan

¹⁾ Michael Hanga Wismabrata, "*Kasus Rumah Eko "Terkepung Tetangga" Kian Pelik, Berikut Fakta Terbaru*", <https://bandung.kompas.com/read/2018/09/15/06000071/kasus-rumah-eko-terkepung-tetangga-kian-pelik-berikut-fakta-terbaru?page=all>, 22 Maret 2020 pukul 17:06 WIB.

tepat di depan dan samping kiri rumahnya, Eko pun tidak lagi dapat jalan masuk ke rumahnya.

Musyawarah dengan pemerintah setempat seperti RT dan RW serta kelurahan pun sudah beberapa kali dilakukan, akan tetapi tetap tidak membuahkan hasil sampai pada akhirnya dengan berat hati mempersilahkan pembangunan itu. Tetangganya yang bernama Rahmat sempat menawari sebagian tanah miliknya untuk dibeli Pak Eko sebagai akses jalan menuju rumahnya, tetapi tawaran itu ditolak lantaran Pak Eko tidak memiliki dana yang cukup. Sementara Pak Eko sendiri, menuntut ingin dibukakan jalan, sedangkan gang jalan menuju rumah Pak Eko sudah dibangun rumah. Saat melakukan pembangunan rumah, Rahmat mengaku telah membuatkan pintu darurat di bagian belakang rumahnya yang menghadap langsung rumah Eko, namun pintu itu dimaksudkan sebagai pintu darurat saja bagi Pak Eko.²⁾

Mendirikan bangunan rumah pada dasarnya adalah sebuah perbuatan yang harus memiliki izin yang didapat dari pemerintah, jika bangunan rumah tidak memiliki izin dari pemerintah, bangunan tersebut dapat merugikan masyarakat di sekitarnya. Bangunan didirikan dengan syarat pertimbangan dan perhitungan yang matang mengenai struktur serta lahan yang digunakan untuk membangun bangunan rumah, oleh karena itu, perlu peran pemerintah dengan melalui Izin Mendirikan Bangunan yang (selanjutnya disingkat IMB). IMB ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut UUBG) serta Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005

²⁾ Iwan Al Khasni, “Kronologi Kasus Rumah Pak Eko di Bandung Terkepung Bangunan”, <https://jogja.tribunnews.com/2018/09/15/kronologi-kasus-rumah-pak-eko-di-bandung-terkepung-bangunan?page=4>, 22 Maret 2020 pukul 17:12 WIB.

tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

IMB adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pribadi, sekelompok orang atau badan hukum untuk membangun dalam rangka pemanfaatan ruang sesuai dengan izin yang diberikan karena telah memenuhi ketentuan dari berbagai aspek, baik pertanahan, teknis, perencanaan serta lingkungan. IMB ini diterbitkan dengan tujuan menciptakan tertib bangunan dan penataan bangunan agar sesuai dengan peruntukannya. Setiap orang tidak bisa dengan leluasa membangun meskipun bangunan yang didirikan itu berada di atas tanah haknya jika tidak sesuai dengan peraturan.³⁾

Penyebab rumah Eko tidak memiliki akses jalan adalah bangunan disekitar rumah Eko tidak memiliki IMB sehingga rumah Eko tidak memiliki akses jalan. Perbuatan tetangga Eko ini telah bertentangan dengan UUBG, perbuatan tersebut telah merugikan Eko, maka tetangganya harus bertanggungjawab atas perbuatan yang dilakukan.

Hak pemilik tanah atau rumah yang tertutup untuk menuntut pemilik tanah serta rumah yang memiliki akses ke jalan untuk memberikan akses jalan keluar masuk sudah diatur dalam Pasal 667 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa:

Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya

³⁾ Gatut Susanta, *Mudah Mengurus IMB*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm. 6.

dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya.

Hakikatnya Tanah merupakan modal dasar pembangunan, dalam kehidupan masyarakat pada umumnya menggantungkan kehidupannya pada manfaat tanah dan memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat. Pada ruang lingkup agraria, tanah mempunyai arti atau dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Dalam hal ini, tanah bukan diatur dalam segala aspeknya tetapi hanya aspek tanah dalam pengertian yuridis saja yaitu hak.⁴⁾

Hak atas tanah ialah hak yang memberikan kewenangan kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁵⁾ Hukum pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang juga didalamnya mengatur berbagai hak atas tanah di Indonesia.

Pasal 6 UUPA menyatakan :“Semua Hak atas Tanah mempunyai Fungsi Sosial”. Maksud yang terkandung dalam pasal tersebut adalah meskipun telah dipegang bukti hak berupa sertifikat yang secara hukum terkuat, sepanjang tidak ada dapat membuktikan sebaliknya, maka apabila berhadapan dengan kehidupan sosial yang membutuhkan maka pemilik hak tersebut harus melepaskan haknya dengan syarat-syarat yang terkandung dalam fungsi sosial.

⁴⁾ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Surabaya, 2009, hlm.10.

⁵⁾ Samun Ismaya, *Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Suluh Media, Yogyakarta, 2019, hlm.119.

Pengertian asas fungsi sosial hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemilik hak atas tanah tersebut untuk mempergunakan kepemilikan atas tanahnya dengan sebaik mungkin serta harus tetap memperhatikan batas-batasan yang telah ditentukan oleh peraturan hukum yang telah ada, serta harus tetap memperhatikan segala kepentingan masyarakat dan negara.

Ada beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai kasus pembangunan yang menutupi rumah tetangga, dua diantaranya berjudul:

1. Judul : Perlindungan hukum terhadap pemilik rumah atas akses jalan yang tertutup oleh rumah tetangga.
Penulis : RR. Siti Fatimah Nurcahyani (Fakultas Hukum – Universitas Jember)
Tahun : 2019
2. Judul : Analisis yuridis terhadap penerapan fungsi sosial tanah pada kasus rumah yang terjepit letaknya akibat pembangunan rumah tetangga.
Penulis : Rizky Putri Pratami (Fakultas Hukum -Universitas Pasundan)
Tahun : 2019

Kedua penelitian tersebut hanya membahas mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik rumah yang akses jalannya tertutup oleh bangunan rumah tetangga dan bagaimana penerapan fungsi sosial atas tanah terhadap kasus rumah yang terjepit letaknya akibat pembangunan rumah tetangga.

Penulis bermaksud untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai akibat hukum atas pembangunan yang menutupi rumah tetangga. Apakah dapat dikategorikan kedalam perbuatan melawan hukum atau tidak, dan bagaimana tanggung jawab serta upaya apa yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketalahan bertetanga dalam pendirian bangunan yang menutupi rumah tetangga tersebut, karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan mengenai keduanya dalam tugas akhir mahasiswa sebelumnya, maka berdasarkan uraian

latar belakang diatas dan dari contoh kasus rumah Eko, membuat penulis merasa tertarik untuk dijadikan bahan penelitian dengan menganalisa dan mengkaji dari sudut pandang hukum dalam bentuk skripsi dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP SENGKETA LAHAN BERTETANGGA ATAS PEMBANGUNAN YANG MENUTUPI RUMAH TETANGGA BERDASARKAN PASAL 667 DAN PASAL 1365 KUHPERDATA”

B. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah yang selanjutnya menjadi focus penelitian ini yakni:

1. Apakah pembangunan yang menutupi rumah tetangga dengan menutup akses jalan keluar masuk dapat dikategorikan kedalam perbuatan melawan hukum ?
2. Bagaimana tanggung jawab dan upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa lahan bertetangga dalam pendirian bangunan yang menutupi rumah tetangga berdasarkan Pasal 667 dan Pasal 1365 KUHPerduta?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah pembangunan yang menutupi rumah tetangga dengan menutup akses jalan keluar masuk dapat dikategorikan kedalam perbuatan melawan hukum.

2. Untuk mengetahui tanggung jawab dan upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa perbuatan melawan hukum dalam pendirian bangunan yang menutupi rumah tetangga.

D. Kegunaan penelitian

Kegunaan penelitian merupakan uraian tentang temuan baru yang diupayakan dalam penelitian, dan apa kegunaan temuan tersebut bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan praktik hukum, karena itu uraian tentang manfaat penelitian hendaknya diperinci baik manfaat praktis maupun manfaat teoritis yang dihasilkan dalam penelitian.⁶⁾ Kegunaan penelitian ini terbagi atas kegunaan teoritis dan kegunaan praktis, yaitu:

1. Kegunaan teoritis,
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan, tambahan pengetahuan dan pemahaman kepada mahasiswa pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya, terkait permasalahan hukum mengenai bangunan yang menutupi rumah tetangga.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan positif bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang ilmu hukum perdata mengenai permasalahan hukum tentang konflik sengketa lahan bertetangga serta peran pemerintah dalam menyelesaikan konflik sosial dalam masyarakat.
2. Kegunaan praktis

⁶⁾ Jonaedi Efendi, Johny Ibrahim, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Kencana, Jakarta, 2018, hlm.171.

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan pemikiran yang obyektif serta pemahaman yang lebih mendalam bagi masyarakat dan pemerintah agar dapat dijadikan acuan dan menjadi bahan untuk menyelesaikan permasalahan hukum terkait konflik sengketa lahan bertetangga.

E. Kerangka Pemikiran

Sepanjang sejarah hukum, dimulai dari zaman Yunani atau Romawi hingga dewasa ini, banyak dihadapkan dengan berbagai teori hukum yang dikenalkan pertama kali oleh Aristoteles yang membagi sifat hukum ke dalam hukum yang bersifat khusus dan universal, akan tetapi ada pemikir setelahnya yang mengembangkan lebih jauh teori hukum ini, seperti Stoa, Thomas Aquinas, Cicero, Hugo Grotius.

Thomas Aquinas membagi hukum menjadi empat macam, yaitu : *Lex Aeterna* (hukum abadi) yang merupakan hukum rasio Tuhan yang tidak dapat ditangkap oleh indera manusia, *Lex Divina* (hukum sakral) yang merupakan hukum rasio Tuhan yang dapat ditangkap panca indera manusia, *Lex Naturalis* (hukum alam) yang merupakan penjelmaan *lex aeterna* kedalam rasio manusia, dan *Lex positivis* (hukum manusia) yang merupakan hukum alam yang diterapkan kedalam kehidupan manusia didunia, sehingga Thomas berpendapat bahwa selain adanya kebenaran wahyu (kebenaran dari Tuhan) ada juga yang dinamakan kebenaran dari akal.

Menurut Friedman, sejarah tentang hukum alam merupakan sejarah umat manusia dalam usahanya untuk menemukan apa yang dinamakan keadilan yang mutlak (*absolute justice*) selain kegagalan-kegagalan yang dialaminya. Hukum alam ini tidak tergantung dari manusia, selalu berlaku dan tidak dapat diubah. Hukum alam ini merupakan dasar segala hukum positif.⁷⁾

Di Negara Indonesia perwujudan keadilan merupakan perjuangan yang tidak mudah dioperasionalkan. Kondisi ini karena konsep keadilan, yang di dalamnya mengandung makna perlindungan hak, persamaan derajat dan kedudukan di hadapan hukum, kesejahteraan umum, serta asas proporsionalitas antara kepentingan individu, kepentingan sosial juga negara.

UUD'45 sebagai konstitusi di Indonesia mengalami sejarah yang Panjang hingga akhirnya dapat diterima sebagai landasan hukum bagi implementasi ketatanegaraan di Indonesia. Selain Pancasila sebagai landasan bangsa Indonesia, UUD'45 juga merupakan teori hukum dan keadilan yang didapatkan, dirumuskan serta ditetapkan untuk dijalankan berdasarkan Pancasila dan UUD'45 sebagai tolak ukur keadilan pada tatanan hidup yang paling tinggi bagi bangsa Indonesia dengan maksud membangun negara hukum yang adil dan bermartabat secara konsisten dan konsekuen.

Pasal 1 ayat (3) UUD'45 menyebutkan bahwa “ Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Sebagai Negara hukum Indonesia memiliki kewajiban untuk melindungi segenap rakyat Indonesia, termasuk mengatur kemandirian semua aspek kehidupan agar mampu memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat

⁷⁾ Lili Rasjidi, Ira Thania Rasjidi, *Pengantar Filsafat Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2018, hlm. 53-54.

Indonesia. Sesuai dengan amanah konstitusi Pasal 33 ayat (3) yang menjelaskan bahwa salah satu tujuan Negara Indonesia adalah untuk kesejahteraan rakyat, dengan menjamin hak-hak warga Negaranya.

Ketersediaan sumber daya alam pada saat ini menjadi faktor penentu dalam memenuhi hak-hak dasar warga Negara. Salah satunya adalah tanah yang memiliki peran penting dalam menjamin kesejahteraan. Sudah semenjak zaman dahulu tanah telah menjadi sumber sengketa bagi manusia.

Pengertian sengketa disebutkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yang selanjutnya disingkat (KBBI), yaitu sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan pendapat dan perkara di pengadilan.⁸⁾

Sengketa pembangunan yang menutupi bangunan atau rumah orang lain dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum, karena perbuatan tersebut telah bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan di dalam masyarakat baik terhadap diri maupun barang orang lain.

Perbuatan melawan hukum adalah orang yang berbuat pelanggaran terhadap hak orang lain atau telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri. Perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah bisa menjerat orang-orang yang melakukan pembangunan dengan menutup bangunan orang lain, karena ditinjau dari kasus Eko tersebut pelaku sudah memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum yang dimana

⁸⁾ *Kamus Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2007, hlm. 1037.

perlakuannya telah bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku dan juga bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain, serta ada pihak yang dirugikan dan memerlukan ganti rugi atas kerugian yang dialami pihak tersebut.

Kasus terdahulu yang serupa dan kini menjadi *Arrest* yaitu *Arrest Colmar* di Perancis yang dikenal sebagai kasus “cerobong asap” kasus pembangunan cerobong asap dengan menghalangi pemandangan orang lain, diputuskan oleh pengadilan Colmar tanggal 2 Mei 1855, dan *Arrest H.R 1936 Mokerheide* di Belanda, kasus pembangunan Menara air dan tiang disampirikain-kain kumal sehingga menutupi pemandangan rumah tetangganya. Dengan demikian hal ini membuktikan bahwa perbuatan yang sia-sia dan merugikan orang lain, adalah juga perbuatan melawan hukum.

Pada konsep perbuatan melawan hukum dikenal beberapa teori. Salah satunya yaitu Teori *Adequate Veroorzaking*. Teori ini membahas mengenai adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian. Menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum hanya bertanggungjawab untuk kerugian, yang selayaknya diharapkan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum.

Penyelesaian sengketa lahan bertetangga dengan instrument hukum perdata dalam konteks perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdato mewajibkan orang yang karena salahnya mengakibatkan kerugian tersebut harus bertanggung jawab dengan mengganti kerugian tersebut. Serta dapat dilakukan berbagai upaya penyelesaian sengketa tersebut dengan jalur pengadilan yang

selanjutnya disebut (*litigasi*) dan jalur di luar pengadilan yang selanjutnya disebut (*non-litigasi*) yaitu melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa yang selanjutnya disingkat (APS) salah satunya seperti mediasi.

F. Metode Penelitian

Menurut Sugiyono, metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah.⁹⁾

Adapun metode-metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi hal-hal sebagai berikut ini :

1. Metode Pendekatan

Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian tipe yuridis normatif, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yakni melakukan pengkajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan tema sentral penelitian.¹⁰⁾ Selain itu, juga digunakan pendekatan lain yang diperlukan guna memperjelas analisis penelitian yuridis normative ini yang diuraikan dalam pembahasan tersendiri dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep serta asas-asas hukum guna menjawab isu hukum yang diteliti.

2. Spesifikasi Penelitian

⁹⁾ Jonaedi Efendi, Johnny Ibrahim, *Ibid*, hlm. 2.

¹⁰⁾ *Ibid*, hlm. 172.

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah pengkajian deskriptif analitik. Pengkajian ini tidak bermaksud melakukan pengujian hipotesis maupun teori, melainkan menilai konsep-konsep hukum (*analyse van juridischegegevens*) yang mencakup pengertian-pengertian hukum (*de rechts begrippen*), norma-norma hukum (*de rechtsnormen*), dan system hukum (*hetrechts systeem*),¹¹⁾ dengan memaparkan, menelaah, menganalisis, serta memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

3. Tahap Penelitian

Adapun tahap penelitian yang dilakukan, yaitu:

- a. Tahap Persiapan (Perencanaan)
- b. Tahap Pelaksanaan (Pengumpulan data)
- c. Tahap Pengelolaan dan Analisis Data
- d. Tahap Penulisan Hasil Penelitian (Laporan)

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data penelitian ini memfokuskan pada pengumpulan data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Pengumpulan data ini dilakukan dengan studi atau penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mempelajari peraturan serta buku-buku yang berkaitan dengan penelitian. Adapun bahan hukum dalam data

¹¹⁾ *Ibid*, hlm.180.

sekunder yang dikumpulkan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

- a. Data sekunder dari bahan hukum primer adalah norma-norma hukum positif yang ditetapkan oleh negara seperti undang-undang. Bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini diantaranya KUHPerdata, UUPA, UUBG dan peraturan perundang-undangan lainnya.
 - b. Data sekunder dari bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri dari buku-buku teks (*textbooks*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*de herseende leer*), pendapat para sarjana, yurisprudensi, yang berkaitan dengan topik penelitian,¹²⁾ tentang akibat perbuatan melawan hukum atas pembangunan yang menutupi rumah tetangga.
 - c. Data sekunder dari bahan hukum tersier berupa *Kamus Hukum*.
5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis yuridis kualitatif yaitu uraian yang dilakukan peneliti terhadap data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka tapi berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dan pandangan para pakar yang ada. Berdasarkan hasil analisis ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu cara berpikir yang didasarkan pada fakta yang bersifat umum untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan bersifat khusus.

¹²⁾ *Ibid*, hlm.173.

