

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP SENGKETA
LAHAN BERTETANGGA ATAS PEMBANGUNAN
YANG MENUTUPI RUMAH TETANGGA
BERDASARKAN PASAL 667 DAN PASAL 1365
KUHPERDATA**

Oleh:

AYU CENDIKIA AZIZAH

41151010160167

Tugas Akhir/Skripsi

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Pada Program Studi Hukum**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2020**

***JURIDICAL REVIEW OF NEIGHBORHOOD DISPUTES
OVER THE CONSTRUCTION COVERING A
NEIGHBOR'S HOUSE BASED ON ARTICLE 667 AND
ARTICLE 1365 OF THE CIVIL CODE***

By:

AYU CENDIKIA AZIZAH

41151010160167

Final Project / MiniThesis

***To Fulfill One Of The Examination Requirements To Get A Law Degree In The
Law Study Program***



***FACULTY OF LAW
LANGLANGBUANA UNIVERSITY
BANDUNG
2020***

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ayu Cendikia Azizah

NPM : 41151010160167

Bentuk Penulisan : Skripsi

Judul : **“TINJAUAN YURIDIS SENGKETA LAHAN BERTETANGGA ATAS PEMBANGUNAN YANG MENUTUPI RUMAH TETANGGA DITINJAU DARI PASAL 667 DAN PASAL 1365 KUHPERDATA”**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi pernyataan

Ayu Cendikia Azizah

NPM : (41151010160167)

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.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Alhamdulillah wasyukrulillah, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar. Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat-syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Langlangbuana Bandung. Dengan judul Skripsi **“TINJAUAN YURIDIS SENGKETA LAHAN BERTETANGGA ATAS PEMBANGUNAN YANG MENUTUPI RUMAH TETANGGA DITINJAU DARI PASAL 667 DAN PASAL 1365 KUHPERDATA”**.

Penulis sangat menyadari bahwa dalam hal penulisan skripsi ini sangat tidak mudah, akan tetapi berkat bantuan, dukungan serta saran dari berbagai pihak sangat menunjang terwujudnya skripsi ini.

Kesempatan kali ini penulis secara khusus mengucapkan terimakasih kepada yang terhormat Bapak Aep Sulaeman, S.H., M.H., Sp.1. selaku dosen pembimbing, yang telah bersedia mengantarkan penulis untuk mengantungi gelar sarjana dengan selalu meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, memberikan banyak ilmu serta solusi pada setiap permasalahan atas kesulitan dalam penulisan skripsi ini. Semoga kebahagiaan penulis juga merupakan kebahagiaan bapak sebagai guru juga pembimbing yang teramat baik.

Selanjutnya penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Brigjen Pol. (Purn) Dr. H. R. A. R Harry Anwar, SH., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Ibu Dr, Hj, Hernawati RAS, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Dosen Wali dan Ketua Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak Rahmat Suharno, S.H., M.H., selaku Sekretaris Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Seluruh Bapak/Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, ‘Pahlawan Tanpa Jasa’ yang tanpa kenal lelah telah memberikan ilmu yang bermanfaat dan tenaganya sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan.
9. Seluruh staff dan karyawan Universitas Langlangbuana yang telah memberikan bantuan selama perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini.
10. Sahabat sejati penulis Dara Amatul Firdausa yang telah menjadi teman yang luar biasa sejak maba, penulis sangat bersyukur dengan kehadirannya benar-benar

melengkapi kehidupan penulis, terimakasih untuk selalu menghibur, menyemangati, memberikan doa, perhatian dan persahabatan yang manis ini.

11. Seluruh teman-teman seangkatan, terutama kelas A3 Reguler angkatan 2016 yang selalu mengisi hari-hari dimasa perkuliahan menjadi sangat menyenangkan.
12. Teman-teman KKN kelompok 34 Ciwidey terutama Bodag, Polo, Ariel, Herdi, Nyep, El, Agung, Ikun, Eki, Thio, Kemang, Aiman, Jhony, Dzikry, Ikiw, Kaang, Ojan, Razka, Anggi, dan Nazila terimakasih banyak karena telah memberikan saya arti dari sebuah kata pertemanan yang sesungguhnya.
13. Seluruh anggota Tarung Derajat Satlat Universitas Langlangbuana terutama Pelatih Kang Ilham, Kang Alfian dan Kang Agung, yang telah memotivasi saya untuk selalu berolahraga, menjaga kesehatan, serta mendidik penulis menjadi pribadi yang mandiri.
14. Abang Solihin Salam, sebagai lelaki yang sangat penulis kagumi yang telah baik hati dan bersimpati dengan selalu memberi nasehat, motivasi, dan beberapa arahan yang selalu menyemangati dan menghibur sehingga membuat penulis bangkit dan bertahan sejauh ini.
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan.

Tidak lupa penulis sangat berterimakasih kepada Kedua Orang tua, Ibunda tersayang Sri Sulastry dan Ayahanda tercinta Ade Kamaludin, Kakak Restu dan Yuni, Adik-adik terlucu Indra, Haifa, Faris dan Fatih, keponakan yang paling menggemaskan Celine dan seluruh keluarga besar penulis, yang telah memberikan

curahan kasih sayang, nasihat, motivasi, dukungan baik moril maupun materil serta doa yang tiada henti agar penulis sukses dalam menggapai cita-cita.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat imbalan dari Allah SWT, dan penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak khususnya dalam bidang hukum.

Bandung, 3 September 2020

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	i
HALAMAN ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR SINGKATAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. kegunaan Penelitian	10
E. kerangka Pemikiran.....	11
F. Metode Penelitian.....	15
1. Metode Pendekatan	15
2. Spesifikasi Penelitian	15
3. Tahap Penelitian.....	16
4. Teknik Pengumpulan Data.....	16
5. Analisis Data	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG HUKUM TETANGGA, PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN SENGKETA.....	18

A. Hukum Bertangga	18
1. Pengertian Hukum Bertangga	18
2. Hak Dan Kewajiban Bertetangga	20
3. Arrest tentang bertetangga.....	23
B. Perbuatan Melawan Hukum.....	25
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	25
2. Sejarah Dan Perkembangan Perbuatan Melawan Hukum.....	27
3. Unsur - Unsur Perbuatan Melawan Hukum	31
4. Tanggung Jawab Perbuatan Melawan Hukum	35
5. Ganti Rugi Perbuatan Melawan Hukum	38
C. Tinjauan Tentang Sengketa.....	40
1. Pengertian Sengketa	40
2. Sebab-Sebab Timbulnya Sengketa	43
3. Penyelesaian Sengketa	46
4. Hak Atas Tanah	50
5. Fungsi Sosial Atas Tanah	54
6. Tinjauan Umum tentang Izin Mendirikan Bangunan.....	56
7. Pengaturan Pengadaan Tanah.....	60

BAB III OBJEK PENELITIAN TENTANG KRONOLOGI KASUS, AKIBAT HUKUM, DAN PENYELESAIAN GANTI RUGI DALAM PEMBANGUNAN YANG MENUTUPI RUMAH TETANGGA	64
A. Kronologi Kasus Rumah Yang Tidak Memiliki Akses Jalan Keluar Masuk Karena Tertutup Bangunan Tetangganya.....	64
B. Akibat Hukum Atas Pembangunan Yang Menutupi Rumah Tetangga Tinjauan Kasus Rumah Pak Eko Di Kawasan Ujung Berung Bandung	68

C. Penyelesaian Ganti Rugi Dalam Sengketa Lahan Bertetangga Secara Melawan Hukum Tinjauan Kasus Rumah Pak Eko Di Kawasan Ujung Berung Bandung.....	76
--	----

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM, TANGGUNG JAWAB DAN UPAYA PENYELESAIAN ATAS PEMBANGUNAN YANG MENUTUPI RUMAH TETANGGA	83
--	-----------

A. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembangunan Yang Menutupi Rumah Tetangga Dengan Menutup Akses Jalan Keluar Masuk.....	83
--	----

B. Tanggung Jawab Dan Upaya Yang Dilakukan Untuk Menyelesaikan Permasalahan Tentang Bangunan Yang Menutupi Rumah Tetangga.....	90
--	----

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	99
---	-----------

A. Kesimpulan.....	99
--------------------	----

B. Saran.....	100
---------------	-----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Berita dengan judul “kronologi kasus rumah Pak Eko”

Lampiran 2 Berita dengan judul “Pak Eko dapat akses jalan kerumahnya”

DAFTAR SINGKATAN

UUD'45	= Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
KUHPidana	= Kitab Undang- Undang Hukum Pidana
KUHPerdara	= Kitab Undang-Undang perdata
BW	= <i>BurgerlijkWetboekVoorIndonesie</i>
IMB	= Izin Mendirikan Bangunan
UUBG	= Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
UUPA	= Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
KBBI	= Kamus Besar Bahasa Indonesia
APS	= Alternatif Penyelesaian Sengketa
ADR	= <i>Alternative Dispute Resolution</i>
MPSSK	= Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif
IPB	= Izin Penggunaan Bangunan
BPN	= Badan Pertanahan Nasional
AJB	= Akta Jual Beli