

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Manusia ialah makhluk sosial karena tidak bisa hidup tanpa pertolongan dari sesama manusia dalam hal memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam pemenuhan kebutuhan manusia, dikenal tiga pengelompokan kebutuhan pokok yang harus tercukupi, yakni kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Kebutuhan Primer merupakan kebutuhan yang harus terpenuhi sebagai upaya untuk mempertahankan hidup. Kebutuhan Primer dibagi menjadi tiga yaitu pangan, sandang dan papan. Papan yaitu kebutuhan manusia berupa rumah sebagai tempat berlindung, oleh sebab itu, kebutuhan rumah yang terus meningkat harus dipenuhi seiring dengan pertumbuhan masyarakat, harus ada perencanaan yang mendalam dan melibatkan warga negara.

Rumah mengacu pada bangunan di atas tanah, bangunan tersebut berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak, tempat untuk membina keluarga, dan mencerminkan martabat penghuni dan sebagai aset untuk pemiliknya.

Pada dasarnya rumah merupakan suatu bangunan untuk digunakan sebagai tempat tinggal dengan tempo yang tidak ditentukan. Rumah juga berguna sebagai tempat untuk bernaung dan secara garis besar rumah dapat pula digunakan sebagai tempat yang nyaman untuk menikmati hidup maupun untuk memperlihatkan tingkat sosial dalam masyarakat. Pada makna khusus

rumah merujuk pada konsep sosial yang ada di masyarakat seperti beristirahat, beraktivitas dan hal-hal lainnya yang umum dilakukan di dalam rumah.

Idealnya setiap keluarga harus memiliki rumah. Rumah yang layak huni tidak hanya sekedar sebagai tempat berlindung seseorang ataupun keluarga, tetapi harus dapat menciptakan kebebasan pribadi, memberi rasa aman, didukung pula oleh ketersediaan fasilitas umum yang memadai dan jika dimungkinkan rumah memiliki lokasi yang relatif dekat atau mudah diakses dari dan ke tempat beraktivitas penghuninya.

Meningkatnya penambahan penduduk telah memengaruhi kebutuhan akan lahan menjadi tempat tinggal maupun pendayagunaan lainnya bertambah pesat. Fungsi lahan selain dipakai untuk tempat tinggal, tetapi digunakan sebagai penunjang kehidupan manusia. Pembangunan yang amat cepat dimana saat ini kian mengedepankan kepentingan sendiri. Seandainya sudah mementingkan kepentingan sendiri mesti tidak lagi memedulikan bagaimana keadaan lingkungan sekitar mengenai segala aspek, termasuk pembangunan haruslah memperhatikan lingkungan sekitar lebih – lebih memerhatikan tetangga supaya pembangunan tersebut tidak mengganggu sistem kehidupan masyarakat sekitar..

Pembangunan rumah sebagai hunian atau tempat tinggal, yang terbagi menjadi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun, harus bisa dilaksanakan oleh setiap orang, Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pembangunan rumah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang

Wilayah (RTRW) Wilayah Setempat dengan memerhatikan pula pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum.

Kasus penutupan dan terbatasnya kesempatan untuk mendapat jalan masuk dan keluar dari rumah ke jalan raya di daerah ramai penduduk baik di daerah perkotaan ataupun daerah pedesaan menjadikan seseorang sulit mendapatkan akses jalan dari rumahnya menuju jalan raya semacam jalan masuk yang sangat sempit sehingga perlu memutar jauh hanya masuk dan keluar rumah, salah satu penyebabnya karena ada pembangunan rumah yang berdasarkan pada kepentingan pribadi serta tidak mempedulikan lingkungan sekitar.

Akhir-akhir ini ada beberapa kasus terkait penutupan akses jalan oleh tetangga diantaranya adalah kasus yang pada tahun 2018 menghebohkan jagat media masa yaitu adanya kasus Pak Eko di Bandung, Jawa Barat, yang rumahnya dikelilingi bangunan di sekitarnya, ia sudah berbulan-bulan tidak bisa keluar masuk rumah. Selain itu ditahun yang sama ada kasus Ibu Siti dan Pak Seger yang terdapat di Desa Sudimoro, Kecamatan Megaluh, Kabupaten Jombang, Jawa Timur, dalam hal ini Pak Seger membangun tembok setinggi sekitar 2 meter di depan rumah Ibu Siti sehingga menyulitkan Ibu Siti untuk keluar dari rumahnya sendiri.¹

Dilansir dari detiknews kasus Ibu Siti dan Pak Seger bermula dari percekcoakan mengenai batas tanah, mereka semua mengklaim tanah tersebut adalah milik mereka berdasarkan dokumen yang mereka miliki. Mediasi yang

¹ Rahma Lillahi Sativa, “Serangan Balik Khotijah, Korban Dipagar Tembok Tetangganya di Jombang”,<https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-4230937/serangan-balik-khotijah-korban-dipagar-tembok-tetangganya-di-jombang>, Diakses Bulan Oktober 2020.

dilakukan oleh perangkat desa sudah dilakukan, pengukuran batas tanah keduanya sudah dilaksanakan, tetapi Pak Seger tetap membangun tembok yang menghalangi rumah bu Siti dengan memberikan akses jalan sebesar 0,5 (nol koma lima) meter dengan tinggi tembok 2 (dua) meter. Hingga akhirnya Pak Seger bersedia membongkar tembok yang dibangunnya dengan syarat bu Siti dan keluarga tidak boleh mengoloknya lagi.² Sengketa antara Keluarga Ibu Siti dengan Pak Seger mengenai batas tanah dan pagar tembok yang menutupi akses rumah Ibu Siti telah diselesaikan di pengadilan Kabupaten Jombang dengan Putusan Pengadilan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN.Jbg.

Melihat dari kasus ini bahwasanya rasa empati akan sesama khususnya tetangga serta kurangnya wawasan tentang batas kepemilikan sehingga masyarakat tidak memperhatikannya lagi, sementara hal ini merupakan suatu keharusan untuk diketahui supaya tidak ada permasalahan dan ketidaknyamanan dalam kehidupan masyarakat, daripada itu ketidakjelasan hukum yang mengatur tentang batasan-batasan ataupun hukum mengenai bagaimana seseorang dapat menggunakan tanahnya yang menjadi salah satu faktor terjadinya peristiwa ini.

Namun saat pembuktiannya diperlukan dukungan dalam hal jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. (sumantry, 2021)³ Diperlukannya

² Rahma Lillahi Sativa, *Pagar Tembok yang Blokade Rumah Khotijah Akhirnya Dibuka*, https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-4234044/pagar-tembok-yang-blokade-rumah-khotijah-akhirnya-dibuka?_ga=2.126368837.999031920.1604409268-1806958534.1601897838, Diakses Bulan Oktober 2020.

³Wita Pemerhati Rasa1, Subarsyah2, and Deden Sumantry *Legal Properties Of Indemnity As Prevention Of Ownership And Implementation Of Conversion Of Land Rights Based On Law Number 5 Year 1960 Concerning Agrary Basics, International Journal of Latin Notary Volume 1, Number 2, March 2021.* <https://i-latinnotary.notariat.unpas.ac.id/index.php/jurnal>, diakses tg 19 Mei 2012 jam 9.08

ketersediaan seperangkat aturan tertulis, lengkap serta jelas terlaksana selaras dengan jiwa dan isi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga apabila ada kasus-kasus konkret dapat diselesaikan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Hasil dari penelusuran, hingga saat ini belum ada penulisan hukum baik dalam bentuk skripsi maupun karya tulis ilmiah lainnya yang menulis mengenai Penembokan setinggi 2 (dua) Meter secara sepihak oleh Pak Seger kepada tetangganya yaitu Ibu Siti di Desa Sudimoro, Kecamatan Megaluh, Kabupaten Jombang, Jawa Timur, dihubungkan pada Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Terdapat beberapa skripsi yang menulis mengenai tanah serta akses jalan yang tertutup, akan tetapi belum ada yang secara khusus dan mendetail menulis seperti apa yang akan diteliti.

Skripsi yang terkait mengenai tanah serta akses jalan yang tertutup, diantaranya sebagai berikut:

1. Abdul Hafid Firdaus⁴ (15220008) Skripsi, berjudul “Penutupan Akses Keluar Masuk Tetangga Ke Jalan Raya Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Agraria (Sengketa Lahan Di Desa Sudimoro, Kecamatan Megaluh, Kabupaten Jombang)” Dalam Skripsi tersebut membahas peraturan yang berbeda meskipun objek penelitian yang diteliti sama tetapi pembahasannya mengenai tinjauan hukum islam dan hukum

⁴ Abdul Hafid Firdaus, “Penutupan Akses Keluar Masuk Tetangga Ke Jalan Raya Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Agraria”, *Skripsi* diterbitkan, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2019.

agraria pada akses keluar masuk tetangga ke jalan, tulisan ini menjelaskan mengenai tanah serta perumahan dan kawasan permukiman.

2. Arief Adhitya Kesuma⁵ (141000305) Skripsi, berjudul “ Tanggung Jawab Pemilik Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Mengakibatkan Terjepit Letak Tanah Bangunan Orang Lain” Dalam skripsi tersebut selain membahas peraturan yang berbeda, juga objek penelitian yang diteliti berbeda dan membahas tentang bangunan rumah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sedangkan penelitian yang dibuat menjelaskan tentang tanah serta perumahan dan kawasan permukiman.
3. Rizky Putri Pratami⁶ (141000381) Skripsi berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Penerapan Fungsi Sosial Tanah Pada Kasus Rumah Yang Terjepit Letaknya Akibat Pembangunan Rumah Tangga” Dalam skripsi tersebut membahas mengenai bangunan rumah terhadap asas fungsi sosial dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria namun objek serta peraturan yang diteliti berbeda. Penelitian yang dibuat menjelaskan tentang tanah serta perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasar pada latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk mendalami permasalahan dalam penulisan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP PEMILIK RUMAH ATAS AKSES JALAN YANG TERTUTUP OLEH RUMAH TETANGGA DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG - UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN”**.

⁵ Arief Adhitya Kesuma, “Tanggung Jawab Pemilik Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Mengakibatkan Terjepit Letak Tanah Bangunan Orang Lain”, *Skripsi* tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Bandung, 2019.

⁶Rizky Putri Pratami, “Analisis Yuridis Terhadap Penerapan Fungsi Sosial Tanah Pada Kasus Rumah Yang Terjepit Letaknya Akibat Pembangunan Rumah Tangga”, *Skripsi* tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Bandung, 2019.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka identifikasi yang didapat sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum bagi pemilik rumah atas akses jalan yang tertutup oleh rumah tetangganya menurut Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?
2. Bagaimana tinjauan hukum terhadap pemilik rumah atas akses jalan yang tertutup oleh rumah tetangganya menurut Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa antara pemilik rumah atas akses jalan yang tertutup dengan tetangga menurut Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah diatas tujuan yang hendak dicapai yakni sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji kepastian hukum bagi pemilik rumah atas akses jalan yang tertutup oleh rumah tetangganya;
2. Untuk mengetahui dan mengkaji tinjauan hukum bagi tetangga yang berada didepan terhadap pemilik rumah di belakangnya;
3. Untuk mengetahui dan mengkaji penyelesaian sengketa antara pemilik rumah atas akses jalan yang tertutup oleh rumah tetangga dengan tetangga.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas diharapkan penelitian dapat menjadi seperti berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan penelitian ini akan membantu proses pembelajaran dan dapat berguna sebagai bahan referensi penelitian berikutnya yang memuat pembahasan yang sama dengan penelitian ini serta mampu menambah pemikiran, menunjang dalam peningkatan keilmuan dibidang hukum pertanahan terutama didalam hukum perumahan dan kawasan permukiman, dan sumbangan akademik bagi para akademisi.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu menyampaikan suatu pemikiran terhadap pemecahan masalah yang berhubungan dengan topik penulisan hukum, untuk menambah wawasan untuk pihak-pihak yang memerlukan dan masyarakat umum yang termasuk didalam persoalan hukum pertanahan.

E. Kerangka Pemikiran

Pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amademen ke – 4 dalam Alinea ke-4 menyebutkan bahwa :
“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan

kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada : Ketuhanan yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

Pembukaan Undang – Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amademen ke – 4 dalam Alinea ke – 4 mendeklarasikan bahwasannya Pemerintah Indonesia bertanggung kewajiban sebagai penjaga bagi seluruh warga Indonesia dengan melaksanakan pembangunan perumahan dan meningkatkan kesejahteraan secara menyeluruh agar masyarakat dapat tinggal dirumah yang layak dan ekonomis dengan lingkungan yang sehat, aman, harmonis serta berkelanjutan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁷ Unsur pokok kesejahteraan sosial yaitu untuk memenuhi kepentingan perumahan yang menjadi kebutuhan pokok masyarakat Indonesia beserta keluarganya berdasarkan harkat dan martabatnya sebagai manusia.⁸

Dalam Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Ke – 4 Pasal 28H ayat (1):

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

⁷ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 3.
(untuk selanjutnya disebut Urip Santoso I)

⁸ Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hlm. 28.

Pasal tersebut menjelaskan kebutuhan dasar manusia adalah berhak menikmati kesejahteraan jasmani dan rohani, memperoleh tempat tinggal beserta lingkungan yang baik serta sehat. Selain mengambil posisi sangat penting pada pembentukan karakter serta kepribadian bangsa, demi salah satu cara pembentukan seluruh bangsa Indonesia harus memiliki jati diri, produktif dan mandiri.

Setiap orang mempunyai hak milik pribadi tidak boleh dirampas dengan sekehendak hati oleh siapa saja, tetapi ada beberapa hal yang dapat membuat hak milik pribadi diambil demi kesejahteraan umum yaitu hak milik atas tanah sebab dalam suatu kondisi tertentu hak milik atas tanah bisa dibatasi. Tidak diperbolehkan seseorang menggunakan ataupun tidak menggunakan hak miliknya hanya sebagai kepentingan sendiri, lebih – lebih lagi apabila memberi kerugian bagi kepentingan masyarakat sekitar, karena hak milik dapat dihapuskan jika kepentingan umum menghendaki.

Hukum berfungsi untuk mewujudkan kepastian hukum berhubung hukum bertujuan demi menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum menggambarkan karakter yang tidak bisa dilepaskan dari hukum terlebih bagi norma hukum tertulis. (sumantry). (sumantry, 2021). *Gustaf Radbruch* mengutarakan dalam konsep “Ajaran Prioritas Baku” ada tiga gagasan dasar hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Keadilan adalah isi utama dari ketiga gagasan tersebut, namun ini bukan bermakna bahwa dua gagasan lainnya boleh lupakan. Hukum yang baik yakni

hukum yang bisa menggiatkan ketiga gagasan ini untuk kemakmuran serta kesejahteraan masyarakat.

Pendapat Radbruch:

“Keadilan yang dimaksud adalah keadilan dalam arti sempit yakni kesamaan hak untuk semua orang didepan pengadilan. Kemanfaatan atau finalitas menggambarkan isi hukum karena isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang mau dicapai oleh hukum tersebut, sedangkan kepastian hukum dimaknai dengan kondisi di mana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.”⁹

Tiga gagasan pokok hukum menurut *Gustaf Radbruch* diatas, maka kepastian hukum memberi syarat suatu undang – undang berfungsi sebagai asas yang tentunya harus diikuti, tak sekedar mengenai bagaimana peraturan itu dilaksanakan, tetapi bagaimana norma ataupun isi materi peraturan tersebut memuat asas – asas hukum yang mendasar.¹⁰

Maria S.W. Sumardjono menjabarkan bahwa konsep kepastian hukum yakni bahwa:

“Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersediannya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya”.¹¹

Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai dasar hukum yang secara komprehensif mengatur mengenai perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia.

⁹ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Jakarta, 1982, hlm. 162.

¹⁰ Ibid, hlm 163.

¹¹ Maria S.W. Sumardjono, “Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti, “Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan”, Jakarta, 6 Agustus 1997, hlm. 1 dikutip dari Muhammad Insan C. Pratama, Skripsi, berjudul Kepastian Hukum dalam Production Sharing Contract, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2009, hlm. 1.

Sebelumnya ada Peraturan yang telah mengatur tentang perumahan dan pemukiman yaitu Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, tetapi sudah tak memenuhi kebutuhan untuk membangun perumahan dan kawasan permukiman yang sesuai untuk hunian serta ekonomis di lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan teratur. maka harus diubah oleh Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pengertian Rumah dalam Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman:

“Rumah adalah bangunan gedung yang berdiri diatas tanah yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”

Sedangkan Perumahan dalam Pasal 1 angka 2 Undang – Undang

Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman:

“Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

Dari Pasal 1 angka 1 dan Pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan tidak hanya di perkotaan tetapi berlaku juga bagi sekumpulan rumah yang ada di perdesaan, diantaranya fungsi rumah yakni untuk tempat tinggal yang memadai sebagai hunian dengan kebutuhan dasar manusia untuk menempati, menikmati, dan memiliki rumah yang layak yaitu sudah mencapai standar perumahan dengan lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan teratur.

(sumantry)

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan asas pada Pasal 2 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman:¹²

- 1) Asas kesejahteraan bertujuan untuk memenuhi keperluan perumahan dan kawasan permukiman untuk rakyat, sehingga masyarakat bisa berkembang dan berbudaya, dan sanggup menjalankan fungsi sosialnya;
- 2) Asas keadilan dan pemerataan bertujuan untuk meletakkan dasar supaya menghasilkan pembangunan di bidang perumahan dan kawasan perumahan proporsional dan setara bagi semua;
- 3) Asas kenasionalan dimaksudkan untuk memberikan dasar bagi kepemilikan tanah yang akan diberikan hanya kepada masyarakat Indonesia, meskipun hak huni bagi warga negara asing sekedar dapat melalui hak sewa atau hak pakai atas rumah;
- 4) Asas keefisienan dan kemanfaatan adalah meletakkan dasar bagi terwujudnya perumahan dan kawasan permukiman demi memaksimalkan penggunaan sumber daya lahan, teknologi desain serta potensi industri bahan bangunan yang sehat dan dapat menjamin kebaikan yang besar bagi kesejahteraan masyarakat;
- 5) Asas keterjangkauan dan kemudahan yakni meletakkan dasar bagi keberhasilan pembangunan di bidang perumahan serta lingkungan agar bisa diraih oleh semua warga negara, dan mendorong iklim yang mendukung seraya menyediakan fasilitas untuk MBR supaya seluruh

¹² Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

lapisan masyarakat dapat mencukupi kebutuhan dasar perumahan dan kawasan permukiman;

- 6) Asas kemandirian dan kebersamaan yakni meletakkan dasar supaya perwujudan perumahan dan kawasan permukiman dilandasi oleh inisiatif, kemandirian dan peran masyarakat dalam turut serta dalam pembelian serta pelestarian perumahan dan kawasan permukiman guna membangun kemampuan, kepercayaan serta kekuatan sendiri melalui pembentukan kerjasama antar pemegang kepentingan sektor perumahan dan kawasan permukiman;
- 7) Asas kemitraan yakni pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan oleh pemerintah serta pemerintah daerah melalui pelibatan para praktisi ekonomi serta seluruh warga, pada asas saling membutuhkan, percaya, berdaya, serta mendapatkan keuntungan;
- 8) Asas keserasian dan keseimbangan terdiri dari penciptaan dasar penyelenggaraan hunian dan bangunan tempat tinggal melalui penerapan keserasian antara tata ruang, keharmonisan serta kehidupan manusia dan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting bagi lingkungan;
- 9) Asas keterpaduan yakni dasar bagi terwujudnya perumahan dan kawasan permukiman serta menggabungkan kebijakan perencanaan, pelaksanaan, penggunaan serta pengendalian, baik di dalam ataupun antar lembaga dan divisi terpaut, menjadi satu kesatuan yang utuh, serta sama – sama mendukung dan melengkapi;

- 10) Asas kesehatan adalah meletakkan dasar bagi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman untuk mencukupi syarat utama hunian sehat, persyaratan kesehatan lingkungan dan perilaku sehat;
- 11) Asas kelestarian dan keberlanjutan adalah meletakkan dasar supaya perumahan dan kawasan permukiman tersedia seraya peduli dengan kondisi lingkungan serta menyesuaikan melalui kebutuhan yang selalu berkembang seiring bersama pertumbuhan penduduk dengan harmonis serta berkelanjutan bagi generasi sekarang dan mendatang; dan
- 12) Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan akan mengamalkan dasar bagi penyelenggaraan perumahan dan permukiman, peduli terhadap keselamatan dan keamanan gedung serta prasarana, serta melindungi keselamatan dan keamanan dari berbagai ancaman terhadap penghuni dan lingkungan, ketertiban administrasi dan penggunaan perumahan dan daerah permukiman secara teratur, serta keselamatan dan keamanan lingkungan.

Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman:

“(1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

(2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.”

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengelolaan rumah maupun perumahan dilaksanakan demi mencukupi kebutuhan dasar manusia dan menjadi jaminan hak bagi seluruh masyarakat untuk hidup, memiliki serta menikmati rumah yang layak dengan lingkungan yang sehat, harmonis, aman, serta tertib. Memang Pasal tersebut tak menjabarkan dengan tegas menyinggung siapa yang membangun rumah dan permukiman, tetapi yang jelas pembangunan rumah dan permukiman tidak boleh lepas dari pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Dalam Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) :

“(1) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 meliputi:

- a. perencanaan perumahan;
- b. pembangunan perumahan;
- c. pemanfaatan perumahan; dan
- d. pengendalian perumahan.

(2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.”

Dari isi Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dalam pembangunan perumahan mencakup rumah berikut prasarana, sarana dan utilitas umum, sebagaimana di tegaskan kembali dalam Pasal 32 ayat (1) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa pembangunan perumahan mencakup:

1. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
2. peningkatan kualitas perumahan.

Pembangunan rumah harus meliputi rancangan kecukupan prasana, sarana, serta utilitas umum. Pengertian dari “rencana kelengkapan prasarana” minimal harus memiliki jalan, sanitasi, drainase, serta air minum.¹³ Dari rumah yang tidak memiliki akses akibat tertutup oleh rumah tetangga telah membuat rumah kehilangan fungsi rumah yaitu selaku tempat tinggal yang baik untuk dihuni. Fungsi rumah mempunyai hak *servituut* yakni suatu kewajiban yang ada diatas satu pekarangan digunakan untuk pekarangan lain yang berbatasan. Hak *servituut* diatur dalam Pasal 674 sampai Pasal 710 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Hak Pengabdian Pekarangan (*servituut*) dapat pula diwujudkan demi kepentingan beban jalan umum. Hak Pengabdian Pekarangan (*servituut*) sudah tidak berlaku lagi karena telah lahirnya Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mencabut ketentuan Buku Kedua Kitab Undang – Undang Hukum sejauh tentang bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan – ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku selama undang – undang mengenai Hak Tanggungan belum terbentuk, tetapi jiwa yang diusungnya masih tetap diakui oleh Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai fungsi sosial hak atas tanah yang terdapat di Pasal 6 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹⁴

¹³ Penjelasan Pasal 28 ayat (1) huruf b Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta. hlm. 3.

Jika penutupan akses jalan dilakukan secara sengaja maka perbuatan itu termasuk kedalam perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan sesungguhnya setiap perbuatan yang melanggar hukum serta menimbulkan kerugian bagi orang lain dimana kerugian itu diakibatkan oleh kesalahannya maka ia harus memberikan ganti rugi.¹⁵ Berkaitan dengan penutupan akses jalan oleh tetangga bila dihubungkan dengan perbuatan melawan hukum maka ini bisa dikelompokkan sebagai perbuatan melawan hukum karena penutupan akses jalan oleh tetangga secara sengaja menimbulkan kerugian bagi tetangganya yang lain, tetapi perbuatan tersebut harus di analisis apakah sesuai seperti unsur – unsur perbuatan melawan hukum atau tidak.

Abdulkadir Muhammad memaparkan unsur – Unsur perbuatan melawan hukum yakni:¹⁶

1. Adanya perbuatan melawan hukum
2. Perbuatan tersebut dilakukan dengan kesalahan
3. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Pembangunan nasional hakikatnya yaitu pembangunan bagi segenap warga negara Indonesia dengan menitikberatkan kepada keseimbangan antara kemakmuran lahir serta kepuasan batin. Mochtar Kusumaatmaja mengungkapkan hukum diharapkan agar berfungsi selaku “sarana pembaharuan masyarakat” atau *”law as a tool of social engeneering”* atau

¹⁵ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁶ Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya. Bandung. 2010. hlm.259.

“sarana pembangunan” dengan poin – poin gagasan yaitu : Mengutarakan hukum berdasarkan pemikiran terhadap keteraturan ataupun ketertiban dalam upaya pembangunan serta pembaharuan tersebut mewujudkan sesuatu yang diharapkan ataupun dianggap wajib. Asumsi berbeda tercantum pada konsep hukum sebagai alat pembaharuan ialah bahwasanya hukum dalam makna norma ataupun peraturan sebenarnya dapat berperan sebagai alat (*regulator*) ataupun sarana pembangunan dalam makna mengarahkan kegiatan manusia ke arah yang diinginkan oleh pembangunan dan pembaharuan¹⁷

Pembangunan hukum dibidang pertanahan merupakan pelaksanaan dari adanya permasalahan seperti pertumbuhan penduduk, kelangkaan lahan dan penurunan kualitas, transformasi fungsi lahan dan konflik penggunaan lahan yang semakin parah, kemiskinan, berkurangnya lapangan kerja dan akses yang tidak setara ke pembebasan dan penggunaan lahan, dan semakin terpinggirkannya hak-hak masyarakat adat. Sebagai upaya pengembangan kepastian hukum dengan cara pembentukan peraturan perundang – undangan yang dibutuhkan serta dengan pelaksanaan yang tetap, memerhatikan beberapa hal yaitu prinsip dasar yang terkandung dari Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria harus dipertegas serta dijadikan penuntun cita – cita peralihan yang dinamis, persamanaan persepsi dalam membuat kebijakan tanpa memungkirinya banyak kebijakan yang telah berhasil diterbitkan meskipun terdapat kesan bahwa beberapa kebijakan bersifat parsial atau memenuhi kebutuhan jangka pendek,

¹⁷ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, PT Alumni, Bandung, 2004, hlm. 87-88.

serta masih diperlukannya kebijaksanaan dibidang pertanahan dan jelas menunjukkan relasi antara prinsip kebijakan, tujuan yang ingin dicapai, beserta sasarannya.¹⁸

Pembangunan hukum dibidang pertanahan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman mengarah pada perluasan pembangunan perumahan dan permukiman serta memperhatikan pertumbuhan penduduk dan peningkatan pembangunan, perbaikan dan rekonstruksi desa dan kawasan pemukiman di pedesaan dan perkotaan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, penyediaan fasilitas kredit keuangan bagi pembangunan perumahan dan permukiman, dan memandu perkembangan industri dan produksi bahan bangunan untuk menghindari kerusakan lingkungan.¹⁹

F. Metode Penelitian

Dalam penulisan hukum ini, metode penelitian yang digunakan dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan yakni secara deskriptif analitis. Spesifikasi penelitian deskriptif analitis adalah spesifikasi penelitian yang menjabarkan peraturan – peraturan yang masih baru serta terkait dengan teori – teori hukum yang ada serta pelaksanaannya tentang

¹⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2009 hlm. 45-49.

¹⁹ Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm. 26-27.

permasalahan,²⁰ yang dalam hal ini akan digambarkan mengenai tinjauan hukum terhadap pemilik rumah atas akses jalan yang tertutup oleh rumah tetangga dihubungkan dengan Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan adalah suatu cara untuk mendekati objek penelitian sehingga berkaitan dengan memperlakukan pokok permasalahan dengan maksud mencari jawaban dari permasalahan serta tujuan penelitian. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum normatif dengan cara meneliti bahan – bahan hukum utama yaitu bahan purtaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara penelusuran terhadap peraturan – peraturan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.²¹

Pengunaan metode tersebut sesuai dengan masalah yang diteliti berdasarkan kepada afiliasi dan implementasi peraturan atau hukum positif yang berlaku dalam praktik yaitu tentang tinjauan hukum terhadap pemilik rumah atas akses jalan yang tertutup oleh rumah tetangga dihubungkan dengan Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

²⁰ Roni Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 97-98.

²¹ *Ibid.* hlm. 23.

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan dalam penelitian hukum yang diperlukan dalam studi kepustakaan (data sekunder) adalah berdasarkan bahan pustaka. Bahan pustaka pada penelitian hukum normatif merupakan data yang dikelompokkan sebagai data sekunder. Data sekunder memiliki ruang lingkup yang luas meliputi surat – surat pribadi, buku – buku harian, buku – buku samapai dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.²²

Tahapan penelitian dalam Penelitian Kepustakaan dapat dilakukan cara mempelajari buku-buku yang ada dan membaca membaca buku-buku yang berkaitan dengan penulisan hukum ini. Penulis juga mempelajari artikel-artikel dan peraturan-peraturan yang sudah tersedia serta hubungannya dengan permasalahan yang akan dibahas pada penulisan hukum ini. Data sekunder dalam bidang hukum berupa bahan – bahan hukum yang menjadi objek penelitian bagi penulis dibagi menjadi tiga yaitu:

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum bersifat mengikat, bersifat autoritatif atau otoritas. Bahan hukum primer mencakup undang - undang, catatan resmi ataupun surat edaran pembuatan undang - undang dan keputusan hakim. Bahan hukum primer yang dipakai yaitu:

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985, hlm. 13.

1. Undang - Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 hasil Amandemen ke- IV
 2. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata Stb no 23.1847
 3. Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- b. Bahan hukum sekunder dapat berwujud publikasi hukum ataupun naskah – naskah resmi yang menyampaikan uraian perihal bahan hukum primer serupa buku-buku teks, artikel, berita serta jurnal – jurnal hukum.
- c. Bahan hukum tersier ialah bahan untuk menyampaikan petunjuk ataupun uraian perihal bahan hukum primer beserta bahan hukum sekunder; yaitu kamus serta ensiklopedia.
4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan pada kegiatan penelitian ini adalah penelaahan data yang dikumpulkan dengan cara membaca, mempelajari dokumen, dan mengutip yang merupakan alat pengumpulan data, yang digunakan melalui data tertulis.²³ Penelaahan terhadap dokumen terkait dilakukan untuk memperoleh dasar teoritis dan untuk memperoleh informasi yang dilengkapi dengan peraturan perundang – undangan yang mengatur mengenai hal yang berkaitan dengan perumahan dan kawasan permukiman.

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op. Cit.*, hlm. 15.

Teknik pengumpulan data dilaksanakan dengan cara inventarisasi beragam produk hukum, seperti catatan mengenai bahan – bahan yang relevan dan tergantung kedalam koridor dan tujuan penelitian hukum yang akan dilaksanakan dengan menggunakan penelaahan dokumen atau bahan pustaka,²⁴ yang kemudian dicatat secara rinci hingga dapat dikatakan lengkap dan klasifikasi berbagai bahan hukum, kualifikasi bahan hukum, dan sistematisasi bahan hukum.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data dalam studi kepustakaan yang digunakan berupa bahan hukum, yaitu peraturan perundang – undangan yang relevan dengan problematika yang menjadi penelitian ini yaitu mengenai rumah yang tidak memiliki akses jalan akibat tertutup oleh rumah tetangga dengan disusun secara sistematis, rinci, dan lengkap, berupa buku – buku, dan jurnal ilmiah, serta sumber lain yang mendukung.

6. Analisis Data

Bersumber pada data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan selanjutnya diolah secara analisis yuridis – kualitatif. Yuridis karena berpedoman kepada peraturan yang ada sebagai sumber hukum positif. Kualitatif adalah analisis data yang berpedoman kepada usaha – usaha penemuan informasi baru,²⁵ tentang tinjauan hukum terhadap pemilik rumah atas akses jalan yang tertutup oleh rumah

²⁴ Jhony Ibrahim, *Teori Metode dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media, Malang, 2007, hlm. 66.

²⁵ Amarudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 32.

tetangga dihubungkan dengan Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Analisis data dilakukan secara sistematis, holistik, dan komprehensif, berlandaskan teori – teori hukum, penemuan asas, norma, dan prinsip yang terdapat dalam peraturan perundang – undangan, sehingga diperoleh kebenaran yang akurat, dan hasil penelitian serta kesimpulan dituang dalam bentuk narasi ilmiah yang kebenarannya dapat dipertanggungjawabkan secara teoritis.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di tempat yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang akan dibahas yakni:

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan

Jalan Lengkong Dalam Nomor 21, Lengkong, Kota Bandung;

- b. Perpustakaan Umum Provinsi Jawa Barat

Jalan Kawalayaan Indah II Nomor 4, Soekarno Hatta, Kota Bandung;

- c. Aplikasi iPusnas milik Perpustakaan Nasional Republik Indonesia.