

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia ialah negara yang sangat padat penduduknya serta pertambahan penduduk sangat mempengaruhi permintaan lahan untuk perumahan dan peruntukan lainnya. Tanah atau kepemilikan tanah di sini tidak hanya dilihat sebagai tempat manusia hidup, berlingkungan dan menumbuhkan kehidupan, tetapi telah menjelma menjadi komoditas yang bisa memperoleh laba, atau bisa dinyatakan tanah adalah investasi. Terjadinya semua ini dikarenakan sistem kapitalis mulai merasuki sebagian besar masyarakat Indonesia.¹

Hak untuk bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau telah diamanatkan pada Pasal 28 H ayat (1) serta pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”.

Pengaturan tanah atau tanah sebagai sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia bisa terlihat dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Mulai dirasakan sejak era reformasi kesadaran akan fungsi pentingnya tanah terkait dengan Hak Asasi Manusia.² Dari segi fungsinya, tanah atau tanah

¹ Budi Santoso, *Provit Berlipat : Investasi Tanah dan Rumah (Panduan Investasi yang Tak Pernah Mati)*, Ed. Revisi, Cet. 5, Jakarta : Alex Media Komputindo, 2013, hal. V

² Maria, Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, (Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2008), hal.3.

tidak hanya dipakai tempat tinggal, tapi dipakai menunjang aktivitas dan aktivitas sehari-hari dan lain-lain guna menunjang kehidupan manusia itu sendiri.

Pada Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Terkait Perumahan Dan Kawasan Pemukiman menjelaskan bahwa “Rumah adalah suatu bangunan yang dibangun di atas tanah yang fungsinya sebagai tempat tinggal yang layak, sarana untuk menghidupi keluarga, perwujudan harkat dan martabat seorang penghuni, serta kekayaan bagi pemiliknya di samping kelangsungan hidup”. Rumah juga menjadi tempat yang nyaman bagi pemiliknya untuk melakukan aktivitas sehari-hari.

Terwujudnya hak untuk hidup dan tinggal di perumahan yang layak berpengaruh pada kebutuhan dasar yang harus dipenuhi serta intensitas pembangunan perumahan. Kebutuhan akan rumah layak huni semakin meningkat setiap tahunnya. Dorongan pembangunan ini mengakibatkan peningkatan permintaan akan lahan yang tidak sebanding dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas.³

Kasus penutupan akses keluar rumah yang terkurung telah sering terjadi, hal ini menandakan bahwasanya adanya ketimpangan serta ketidaktahuan terkait hukum atau memang hukum yang mengatur secara tegas tidak ada hal itu sehingga masyarakat melakukan pembangunan di lahan mereka dengan sendirinya tanpa peduli akan lingkungan sekitar dan kepentingan umum atau kepentingan sosial.

³ Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994). hal.7

Sejauh ini semakin banyak orang membangun rumah tanpa mementingkan lahan mana yang dapat dibangun yang tidak merugikan tetangga supaya tidak sering terjadinya penutupan hak akses rumah yang terkurung yang ditutup oleh pemilik pekarangan, contoh kasus terbaru yakni kasus Bapak Muhammad Ridwan dan dua tetangganya yang bertempat di Rungkut Menanggal RT 005 RW 001 Gunung Anyar Surabaya, berdasarkan survei⁴ dalam kasus ini Bapak Thiof selaku tetangga depan membangun kamar di depan rumah Pak Ridwan, yang awalnya menjadi jalan utama (timur) keluar masuk rumah padahal di dalam perjanjian jual beli/nota pembelian yang dilakukan dengan pemilik sebelumnya terjadinya jual beli tersebut karena adanya perjanjian bahwa akan diberikan hak akses untuk menuju rumah tersebut, tetapi oleh Pak Thoif tersebut malah dibangun kamar, akhirnya Pak Ridwan pindah ke akses jalan kedua (selatan) yaitu ketanah milik Bu Hj. Azizah tetapi jelang beberapa hari Bu Hj. Azizah juga menutup jalan tersebut dengan tembok setinggi 2 (dua) meter dengan alasan karena Pak Ridwan tidak bisa mempertahankan jalan utama yang sudah tercantum dalam nota jual beli bahwasanya akan diberikan jalan bantuan selama lamanya, sesuai kasus ini terlihat bahwasanya pengetahuan masyarakat terhadap batasan batasan kepemilikan tanah masih kurang atau bahkan tidak peduli terhadap batasan batasan tersebut, padahal hal ini sangat penting supaya terciptanya kenyamanan dan kemakmuran dalam bermasyarakat.

⁴ Wawancara dilakukan dengan Pak Ridwan di rumah Pak Ridwan pada Pada Tanggal 19 November 202, Jam 10.40 di Rungkut Menanggal

Sesuai kasus tersebut terlihat bahwasanya kepedulian sosial terhadap orang lain yaitu tetangga dan pengetahuan masyarakat terkait batasan kepemilikan hak atas tanah sangat kurang, padahal dalam batasan kepemilikan hak atas tanah ini sangatlah penting untuk diketahui agar tidak terjadi lagi hal-hal yang merugikan, sehingga bisa menyebabkan ketidakmakmuran dalam bermasyarakat.

Dapat kita lihat bahwa dalam kasus tersebut ada kaitannya dengan akta di bawah tangan, mengenai akta di bawah tangan didalam Pasal 1867 KUHPerdara yang menjabarkan bahwasanya “pembuktian dengan suatu tulisan dapat dilakukan dengan tulisan yang bersifat otentik atau dengan tulisan yang dilakukan di bawah tangan”. Apabila dihubungkan dengan hak milik atas tanah juga telah disebutkan dalam Pasal 6 dan Pasal 7 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwasanya “hak atas tanah mempunyai fungsi sosial agar penguasaan terhadap tanah yang melampaui batas juga tidak diperbolehkan supaya tidak merugikan kepentingan umum masyarakat”.

walaupun tanah merupakan hak milik, tetapi juga mempunyai hak fungsi sosial untuk kepentingan umum, tetapi meskipun demikian, status hak milik dilindungi dari tindakan semena-mena dari pihak lain, sehingga jika sewaktu-waktu hak milik itu diperlukan guna kepentingan masyarakat, maka ganti rugi harus diberikan, dan harus segera dibayarkan sesuai dengan ketentuan peraturan.

Persoalan ini sangat erat hubungannya dengan Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimana kepentingan suatu masyarakat dan kepentingan seseorang harus mengimbangi, sehingga tujuan pokok penting dapat tercapai yakni, kebahagiaan, keadilan serta kemakmuran bagi rakyat Indonesia.

Selanjutnya aturan tentang rumah yang terkurung dalam menuntut pemilik tanah yang tidak memberi akses jalan keluar sebagaimana dalam Pasal 667 dan Pasal 668 KUHPerdara sebagai berikut bahwa “Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah orang lain dengan cara yang tidak menuju ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut pemilik pekarangan yang bersebelahan dengannya untuk memberi jalan bagi kepentingan tanah atau pekarangan yang telah dibuatnya. Kewajiban untuk mengganti kerugian yang setimpal dengan kerugian yang ditimbulkan karenanya”. Pasal 668 KUHPerdara menyatakan bahwa “jalan keluar harus berada pada sisi pekarangan atau tanah yang paling dekat dengan jalan atau selokan, tetapi dengan arah yang meminimalkan kerusakan yang dilalui oleh pemilik tanah”.

Jika tanah keluar Anda sendiri telah dibangun, Anda harus mematuhi ketentuan Pasal 671 KUH Perdata, yaitu trotoar, gang atau jalan dibagi, dan pintu keluar dibagi oleh beberapa tetangga dan tidak dapat digunakan, dihapus, rusak, atau digunakan untuk tujuan selain yang dijelaskan di atas, kecuali dengan izin dari semua pihak yang terlibat.

Sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain harus diberi ganti rugi oleh orang yang menimbulkan kerugian karena kelalaiannya.

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut bahwa tanah harus ada pemilik, dalam hal rakyat Indonesia mempunyai hak atas tanah, arti kata “bangsa” sangat luas, yaitu kepentingan bangsa lebih tinggi dari kepentingan individu semata.⁵

Apabila perbuatan itu sudah memenuhi unsur-unsur yang tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdata maka perbuatan tersebut sudah tergolong sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan cara menutup akses rumah yang terkurung yang seharusnya menjadi jalan bagi pemilik rumah yang terkurung tersebut.

Perbuatan penutupan hak akses rumah yang terkurung yang dilakukan seseorang kepada tetangga atau orang lain sehingga orang tersebut tidak dapat jalan menuju rumahnya masih perlu diteliti lagi apakah perbuatan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum (*Onrechmatig Daad*) atau tidak termasuk, tetapi dalam Pasal 1365 KUHPerdata menjelaskan bahwasanya “perbuatan melawan hukum (*Onrechmatig Daad*) adalah perbuatan yang menyebabkan kerugian terhadap orang lain, bahagaimana bisa perbuatan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum (*Onrechmatig Daad*), padahal membangun rumah atau bangunan di atas tanah miliknya”.

Sesuai latar belakang tersebut penulis memiliki ketertarikan untuk meneliti lebih lanjut mengenai penutupan hak akses rumah yang terkurung

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta; Sinar Grafika, 2012), hal.56

tersebut dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Perkara Penutupan Hak Akses Rumah Yang Terkurung Melalui Mediasi Di Luar Pengadilan”**. (Studi Kasus Di Rungkut Menanggal RW. 005 RT. 001 Gunung Anyar Surabaya).

1.2 Rumusan Masalah

Sesuai latar belakang tersebut di atas maka peneliti bisa merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tinjauan hukum terhadap perkara penutupan hak akses rumah yang terkurung di Rungkut Menanggal RW 0005, RT 001 Gunung Anyar Surabaya?
2. Bagaimana penyelesaian Perkara Penutupan Hak Akses Rumah Yang Terkurung Melalui Mediasi Di Luar Pengadilan yang terjadi di Rungkut Menanggal RW 0005, RT 001 Gunung Anyar Surabaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Suatu rumusan kalimat yang bertujuan menunjukkan adanya sesuatu yang ingin diperoleh setelah melakukan penelitian yakni tujuan penelitian. Atas dasar inilah dan berpacu pada rumusan masalah yang sudah dijabarkan di atas, maka penulis dapat merumuskan tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui tinjauan hukum positif di indonesia terhadap Penyelesaian Perkara Penutupan Hak Akses Rumah Yang Terkurung Melalui Mediasi Di Luar Pengadilan.

- b. Untuk mendeskripsikan Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Perkara Penutupan Hak Akses Rumah Yang Terkurung Melalui Mediasi Di Luar Pengadilan.

2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk mengembangkan pemahaman, pengetahuan serta wawasan terhadap teori-teori mata kuliah yang sudah didapatkan serta sinkronisasinya dengan pelaksanaan teori tersebut dalam masyarakat.
- b. Untuk mendapatkan data-data sebagai bahan dalam menyusun penulisan yang termasuk suatu syarat untuk mendapat gelar kesarjanaan dalam bidang Ilmu Hukum di Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur.

1.4 Manfaat Penelitian

Harapannya penelitian ini mendapat hasil yang baik, yaitu mencapai tujuan secara optimal serta menghasilkan suatu penelitian yang sistematis dan berguna bagi umum. Adapun manfaat yang peneliti harapkan yakni:

1. Teoritis

Sebagai sumbangan keilmuan, yang diharapkan mampu menjadi sarana pengembangan wawasan, menambah suatu pemikiran dan sumbangsih akademik bagi akademisi dalam perkembangan ilmu hukum diantaranya:

- a. Dipakai refrensi penelitian yang mengandung bahasan yang sama dengan bahasan penelitian ini.

- b. Bisa membantu mengembangkann keilmuan khususnya dalam bidang ilmu hukum terutama di dalam hak kepemilikan atas tanah.
- c. Menambah khasanah di dalam bidang ilmu hukum terkhusus hukum perdata.

2. Praktis

a. Bagi Peneliti

Untuk pengembangan ilmu hukum yang penulis miliki serta sebagai langkah untuk menambah wawasan penulis, serta semua pihak yang berminat dalam perkara ini khususnya hukum perdata.

b. Bagi Masyarakat

Memberika pengetahuan pada msyarakat terhadap hak di dalam kepemilikan tanah serta fungsi pada kepemilikan atas tanah, terkhusus bagaimana cara baik dalam pemanfaatan tanah serta bagaimana pengaturannya di dalam KUHPerdata dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

c. Bagi Pemerintah

Memberi kontribusi autentik bagaimana sebenarnya kasus yang sering terjadi di masyarakat ini kaitannya dengan perbuatan melawan hukum karena masyarakat masih banyak yang belum memahami tentang bagaimana fungsi sosial atas tanah sesuai dengan hukum Indonesia khususnya di KUHPerdata dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

1.5. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka yakni kajian yang menjelaskan tentang gambaran karakteristik dalam penelitian, yaitu sebuah tolak ukur pemikiran yang akan dicari kebenarannya agar bisa diterima oleh peneliti. Adapun kajiannya meliputi hal-hal berikut:

1.5.1. Tinjauan Yuridis

Sesuai KBBI, tinjauan ialah untuk memeriksa, mempelajari (untuk memahami), pendapat, pandangan (sesudah menyelidiki, mempelajari).⁶ Bersadar Kamus Hukum, asal kata yuridis dari kata *yuridisch* artinya dari pandangan segi hukum atau menurut hukum.⁷ Kesimpulannya tinjauan yuridis yakni memeriksa, mempelajari (untuk memahami), sudut pandang hukum dari pendapat atau sudut pandang. Hukum itu sendiri adalah undang-undang berupa sanksi serta norma yang dirancang guna mengatur perilaku manusia dalam rangka memelihara keadilan, ketertiban serta mencegah terjadinya kekacauan. Aturan hukum tersendiri pastinya dimiliki tiap negara yang saling berbeda, termasuk Indonesia. Menurut KBBI, hukum yakni adat atau peraturan yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.⁸ Seperti diketahui, “Indonesia merupakan negara hukum”, sesuai Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara

⁶ Sumber kutipan www.artikata.com, diakses pada Hari Sabtu Tanggal 6 Maret 2021, Jam 23.46.

⁷ Suharso dan Ana Retnoningsih, *Kamus Besar Indonesia*, Semarang, Widya Karya, hal.664

⁸ Andarini Saptika. *Kamus Bahasa Indonesia*. (Jakarta: PT. Multazam Mulia Utama, 2015) hal. 514

Republik Indonesia Tahun 1945. Menandakan wajib bagi tiap warga negara mentaati peraturan perundang-undangan di Indonesia. Undang-undang, peraturan, dll guna mengatur kehidupan sosial masyarakat. Apabila tidak patuhnya warga negara terhadap undang-undang yang ada, mereka akan dikenakan sanksi berupa denda dan penjara. Kepatuhan terhadap peraturan dan hukum merupakan filosofi yang harus dicapai setiap warga negara. Semakin seseorang mentaati hukum, maka semakin tinggi pula tingkat kesadaran hukum yang dapat ditarik.

Adapun dari segi jenisnya, hukum itu dibagi menjadi dua macam:⁹

1. Hukum publik

Ketentuan hukum mengatur hubungan hukum negara dengan warga negara terkait kepentingan umum. Hukum publik adalah hukum mengatur masyarakat, dan yang termasuk dalam hukum publik yakni hukum pidana. Hubungan antara individu dengan masyarakat dan berlaku hanya pada saat masyarakat membutuhkannya diatur dalam hukum pidana.

2. Hukum privat

Hubungan mengatur hubungan antara orang-orang dan antara satu orang dengan orang lain, dengan mengutamakan kepentingan pribadi. Pada saat yang sama, hukum privat termasuk hukum perdata. Hukum perdata ialah sekumpulan aturan atau hukum yang saling mengatur yang berfungsi sebagai prinsip utama otonomi bagi warga negara, yang adalah milik mereka sendiri dan dengan demikian memiliki hak untuk mempertahankan kehendaknya.

Adapun dari segi tujuannya, hukum dan peraturan itu diciptakan yang tujuan utamanya adalah untuk:¹⁰

1. Melindungi setiap hak asasi manusia.
2. Menciptakan kenyamanan, ketentraman dan kesejahteraan kehidupan.
3. Menciptakan keadilan bagi seluruh masyarakat.
4. Menjadi petunjuk bagi masyarakat.
5. Menjaga supaya tidak main hakim sendiri dalam masyarakat.

⁹ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Balai Pustaka, 2002, hal. 46

¹⁰ *Ibid.* hal. 48

6. Mewujudkan sila ke 5.
7. Menyelenggarakan keadilan, ketertiban dan kebenaran sebagai syarat untuk kemakmuran dan kebahagiaan masyarakat.
8. Menjaga kedaiaman dalam kehidupan masyarakat sebagai penegak dalam proses pembangunan.

1.5.2. Hukum Terhadap Penutupan Hak Akses Rumah yang Terkurung

Akses yang berarti jalan masuk. Ribot dan Peluso menjelaskan mengenai akses yaitu akses adalah suatu kemampuan untuk mendapatkan manfaat dari sesuatu hak untuk memperoleh suatu kekuasaan berupa jalan.¹¹

1. Tinjauan Tentang Hak Akses

Yang dimaksud dengan akses adalah jalan atau izin masuk dari satu tempat atau area ke tempat lain untuk dapat terhubung dengan sumber daya yang ada di area tersebut sesuai dengan izin yang dimiliki. Untuk memasuki suatu tempat atau kawasan, seseorang harus memiliki izin agar dapat memasuki tempat tersebut dan dapat melakukan kegiatan di dalamnya sesuai dengan izin yang telah dimiliki.¹²

Jalan ialah akses bagi manusia guna berpindah tempat dari suatu tempat ke tempat lain baik menggunakan kendaraan atau tanpa menggunakan kendaraan. Mengenai akses jalan sebagaimana diatur pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Terkait Jalan bahwa jalan terbagi menjadi 2 (dua) yakni jalan umum dan jalan khusus. Jalan umum yang dimaksud adalah suatu jalan yang dikhususkan untuk umum atau lalu lintas umum, sedangkan suatu jalan yang dibangun oleh suatu instansi, badan usaha dan seseorang atau suatu kelompok dalam masyarakat guna kepentingan pribadi.

¹¹ Jessie C. Ribot dan Nancy Lee Peluso, " *A Theory of Access, Journal of Rural Sociological Society*", no. 68, (Oktober 2003), hal. 153

¹² Ibid. hal.154

Definisi akses dan jalan yang dimaksud dengan akses jalan adalah izin milik seseorang untuk dapat masuk dan berpindah dari satu tempat ke tempat lainnya guna mencukupi kebutuhannya sebagai manusia untuk memanfaatkan sumber daya di daerah yang bersangkutan sesuai otorisasi yang ada.

2. Tinjauan Tentang Rumah yang Terkurung

Berdasarkan KBBI rumah ialah tempat tinggal. Sementara menurut definisi lain, rumah adalah tempat tinggal yang baik, cara membesarkan keluarga, bangunan yang mencerminkan martabat dan nilai warganya dan merupakan aset bagi yang punya yang. Kata terkurung mempunyai arti tidak mempunyai akses atau tertutup.¹³

Berdasarkan arti diatas bisa disimpulkan bahwa Rumah yang Terkurung adalah rumah yang tidak memiliki akses jalan umum atau tidak memiliki jalan akses ke jalan umum yang tertutup oleh pekarangan atau tanah milik orang lainnya.

3. Hukum Tentang Hak Tanah

Hukum positif di Indonesia yang mengatur tentang pertanahan termuat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Dasar-Dasar Pokok Agraria serta peraturan lainnya yang menjadi peraturan pelaksana undang-undang tersebut. Terkait dengan hukum pertanahan atau hukum agraria tidak akan lepas dari hak-hak yang diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak-

¹³ Andarini Saptika, , *Op. Cit* hal. 1048

hak tersebut terbagi menjadi dua jenis yakni, hak tanah primer serta sekunder.

- 1) Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Hak atas tanah primer meliputi:
 - a) Hak milik,
 - b) Hak guna bangun,
 - c) Hak guna usaha,
 - d) Hak pakai,
 - e) Hak sewa,
 - f) Hak membuka tanah,
 - g) Hak memungut hasil hutan,
 - h) Hak-hak lain yang tidak tergolong hak di atas yang ditetapkan dengan undang-undang.
- 2) Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak sekunder meliputi:
 - a) Hak gadai,
 - b) Hak usaha bagi hasil,
 - c) Hak sewa pertanian,
 - d) Hak menumpang.

Kedua jenis hak tersebut dan segala hak yang terdapat didalamnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria agar memiliki fungsi sosial.

Menurut Boedi Harsono hak individu dan pribadi atas tanah membawa unsur kekuasaan atau unsur masyarakat. Tanah yang ditempati oleh seseorang mempunyai fungsi bukan saja bagi pemegang hak tersebut, tetapi juga bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan.¹⁴

Berdasarkan pernyataan Boedi Harsono, kesimpulannya fungsi sosial tanah ialah untuk membatasi hak atas tanah, baik

¹⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta: Djambatan, 1994), Hal 229-231

primer maupun sekunder, bahwa tanah dapat digunakan secara bebas sesuai dengan haknya, namun tidak boleh merugikan kepentingan umum di sekitarnya.

Jika pembatasan itu bisa tercipta keseimbangan, keadilan dan kemakmuran bagi masyarakat dan pemilik tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, fungsi sosial atas tanah terdapat dalam Pasal-Pasal berikut:

- 1) Pasal 7 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai larangan latifundia yang melarang penguasaan tanah melampaui batas.
- 2) Pasal 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai larangan absentee yang mewajibkan pemilik hak untuk mengusahakan tanahnya sendiri
- 3) Pasal 14 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai perencanaan dan peruntukan tanah
- 4) Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai kesuburan tanah
- 5) Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai pencabutan hak atas tanah demi kepentingan umum

Pada tataran praktis, bentuk konkrit dari fungsi sosial tanah adalah tindakan pemerintah guna melaksanakan pencabutan hak atas tanah dan menguasai kembali tanah tersebut untuk digunakan bagi

kepentingan umum.¹⁵ Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 terkait Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwasanya “Kepentingan umum adalah kepentingan suatu negara, bangsa atau masyarakat, yang harus diakui dan digunakan oleh pemerintah untuk kemakmuran rakyatnya”.

4. Hukum Agraria

Hukum Agraria ialah aturan serta norma hukum, baik tertulis ataupun tidak yang mengatur urusan agraria atau pengelolaannya, aturan dan norma hukum ini mengatur sanksi hukum, akibat hukum, perbuatan hukum dengan objek agraria, hubungan-hubungan hukum, serta hak serta kewajiban subjek hukum.¹⁶

Martin Dixon menjabarkan bahwasanya tanah ialah aset fisik dan termasuk hak atas tanah yang memuat kekhususan yang harus memenuhi kebutuhan hidup bermasyarakat, yang mengandung arti adanya suatu sistem hukum pertanahan yang berfungsi untuk menjamin penggunaan tanah untuk kepentingan bersama.¹⁷

Pendapat ini ditegaskan oleh Maria S.W. Sumardjono menekankan keberadaan tanah menjadi *social asset* serta *capital asset*, tanah ialah sarana pengikat kesatuan sosial antara masyarakat guna mencari nafkah serta hidup, sementara *capital asset*, tanah ialah faktor modal dalam pembangunan serta sudah tumbuh sebagai objek ekonomi terpenting dan bahan komersial dan subjek spekulasi. Pembagian keadaan tanah meliputi tanah milik negara, tanah hak atas tanah dan tanah hak ulayat. Tanah milik negara ialah tanah yang tidak terikat oleh hak perseorangan, namun hak milik negara itu sendiri. Hak atas tanah ialah tanah yang haknya di tangan orang perseorangan atau badan hukum *non* pemerintah yang memilikinya. Hak atas tanah ulayat adalah tanah-tanah yang kepemilikan atau haknya dimiliki

¹⁵ Ibid. hal.241

¹⁶ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal.5

¹⁷ Ibid, hal. 5

oleh masyarakat hukum adat sehingga pengaturannya mengacu pada masyarakat hukum adat, dan bukan berarti pengaturan hak hanya mengatur tentang tanah, tetapi juga mengatur segala sesuatu baik yang ada di atas tanah maupun segala sesuatu yang ada di dalamnya.¹⁸

Terdapat 3 (tiga) macam pengaturan penguasaan terhadap tanah yaitu hak menguasai, hak ulayat, serta hak individu.¹⁹

- a. Tanah Negara sendiri mempunyai peraturan yakni terkandung aspek publik, artinya aspek yang utama merupakan aspek kewenangan dalam mengatur serta penguasaan tanah oleh negara.
- b. Hak Ulayat diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Boedi Harsono menjabarkan bahwasanya, hak ulayat ialah sekumpulankewajiban serta wewenang masyarakat hukum adat berkaitan dengan tanah di lingkungan wilayahnya. Subyeknya yakni masyarakat hukum adat, baik dengan sifatnya yang teritorial (warganya tinggal di wilayah yang sama) ataupun genealogik (warganya terikat dengan hubungan darah).
- c. Hak-hak atas tanah dalam penguasaan perorangan atau individu diatur didalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Berbagai hak atas tanah dalam pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam pasal 16 dan pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai berikut;

- a. Hak milik,

Sesuai ketentuan Pasal 20 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Dasar Pokok-Pokok

¹⁸ Maria, Sumardjono, *Op. Cit*, hal.172

¹⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal.262

Agraria disebutkan bahwa “hak milik adalah hak turun-temurun yang lebih kuat dan lebih lengkap yang dapat dimiliki oleh orang-orang di muka bumi”, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6 Ayat (2) menyatakan bahwa “hak milik dapat dialihkan dan dialihkan kepada pihak lain”.

Hak milik adalah hak yang paling kuat dalam kepemilikan tanah yang memberi wewenang pada pemiliknya agar memberi hak lain atas bidang tanah tersebut. Hak milik berupa hak guna bangunan, hak pakai kecuali hak guna usaha yang kewenangannya hampir sama dengan kewenangan negara yang berdaulat untuk memberikan hak atas tanah kepada warga negaranya.²⁰

Walaupun hak ini tidak seluruhnya identik secara mendalam, namun dapat dikatakan serupa dengan apa yang secara khusus dimaksudkan atas tanah dalam hukum perdata, yang dalam ketentuannya memberikan kepada pemiliknya hak yang luas dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “tanah semuanya mempunyai fungsi sosial”.

b. Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjabarkan bahwasanya “hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau menerima hasil dari tanah yang dikuasai negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan

²⁰ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta; Kencana, 2008), hal.30

wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberi hibah oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau melalui perjanjian dengan pemilik tanah. , yang bukan merupakan perjanjian sewa menyewa, dan perjanjian pengelolaan tanah, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini”.

Hak pakai diatur didalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Selanjutnya juga diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta diperinci oleh Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangun dan Hak Pakai Atas Tanah.

Fungsi sosial hak atas tanah memiliki asas pengakuan kepentingan bersama atas tanah, kepentingan sosial, kepentingan perseorangan. Asas fungsi sosial hak atas tanah memberikan kekuasaan kepada pemilik hak guna usaha atas tanah dalam batas-batas yang ditetapkan undang-undang, dengan memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara. Bukan hanya kepemilikan tanah hak tetapi lebih kepada fungsi sosial.

Kondisi ini menimbulkan akibat adanya hak dan kewajiban pemilik hak atas tanah untuk menggunakan tanahnya. Selain itu, negara berkewajiban melindungi tanah

sebagai aset sosial dan modal untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.²¹

Asas fungsi sosial hak atas tanah termasuk asas yang menjadi dasar penerapan hukum agraria di Indonesia. Secara hukum, asas fungsi sosial hak atas tanah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjabarkan bahwasanya “Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial”. Pasal ini juga disebut sebagai salah satu asas hukum agraria yang disebut asas fungsi umum tanah, yang menjadi dasar pelaksanaan pemanfaatan tanah untuk kepentingan rakyat dan kesejahteraan rakyat Indonesia.

Berangkat dari dasar hukum, asas fungsi sosial hak atas tanah menjadi dasar untuk menjamin kepastian dan perlindungan atas tanah, sehingga penggunaan dan penggunaan tanah tidak terbatas pada kepentingan pribadi, apalagi merugikan orang lain, hal ini tidak berarti bahwa subjek hukum yang menjalankan fungsi publik akan kehilangan haknya atas tanah, tetapi yang dimaksud di sini adalah keseimbangan antara kepentingan individu, kepentingan umum, dan kepentingan umum atas tanah. Asas fungsi sosial hak atas tanah dalam hukum pertanahan nasional menunjukkan bahwa apapun hak atas tanah seseorang, penggunaan atau tidak digunakannya tanahnya tidak dapat dibenarkan semata-mata untuk keuntungan pribadinya, apalagi jika menimbulkan kerugian kepada masyarakat. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaan dan sifat hak-haknya sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemiliknya, masyarakat dan negara. Namun dalam konteks ini, ketentuan ini tidak berarti bahwa kepentingan individu akan dihilangkan sama sekali dari kepentingan umum dan kepentingan masyarakat.²²

²¹ *Ibid.* hal.31.

²² Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Banyumedia 2007), hal.34-35

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memperhatikan juga kepentingan-kepentingan perseorangan, “hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang hendaknya tidak hanya dipergunakan untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, tetapi juga harus diperhatikan kepentingan umum”. Pada prinsipnya asas fungsi sosial guna menjaga kepastian hukum tentang penggunaan tanah untuk kepentingan pribadi yang berlebihan, melainkan juga diutamakan kepentingan sosial, serta kepentingan umum, guna meraih kemakmuran rakyat Indonesia.

5. Hukum Tentang Hak Akses Rumah yang Terkurung

Permasalahan hak akses rumah yang terkurung telah diatur KUHPerdota. Hal itu diatur pada Pasal 667 dan Pasal 668 KUHPerdota, bahwa:²³

Pasal 667 KUHPerdota “Seorang pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terjepit di antara tanah orang lain sehingga tidak ada jalan keluar atau parit umum, berhak menuntut pemilik pekarangan di sebelahnya karena memberinya tumpangan melalui tetangganya dengan imbalan kompensasi kerugian yang diakibatkannya”.

Pasal 668 KUHPerdota “Jalan keluar harus pada sisi pekarangan atau tanah yang paling dekat dengan jalan raya atau parit, tetapi pada arah yang akan menimbulkan kerugian yang paling kecil bagi pemilik tanah”.

Sesuai penjabaran ketentuan Pasal 667 serta Pasal 668 tersebut bahwa “pemilik rumah berhak menuntut pemilik untuk memberikan jalan keluar, lewat tanah milik pemilik”. Jalan keluar tersebut harus berada pada sisi pekarangan atau tanah yang paling dekat dengan jalan umum atau parit sehingga pemberian jalan keluar tersebut

²³ <https://jurnal.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5074ebf18e025/tanah-terkurung>, diakses Pada Tanggal 15 Maret 2021.

hanya menimbulkan kerugian sedikit saja bagi pemilik tanah. Opsi yang diberikan sesuai Pasal 667 KUHPerdata yakni “lewat pemberian ganti kerugian yang seimbang dengan kerugian yang diakibatkan oleh pemberian jalan keluar tersebut (*geevenredigd*). Adapun apabila si pemilik tanah memberikan harga penjualan atau ganti kerugian yang sangat tinggi (tidak wajar) dan tidak seimbang dengan kerugian yang diakibatkan oleh pemberian jalan keluar tersebut, maka dapat melakukan suatu upaya hukum melalui gugatan perdata ke pengadilan negeri setempat”.

1.5.3. Mediasi

Pengaturan terkait mediasi di Indonesia, diatur dalam Pasal 6 Ayat (3), Ayat (4), dan Ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 mengenai Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Yang termasuk proses kegiatan lanjutan dari kegagalnya suatu negosiasi yang paara pihak lakukan.

Priyatna Abdurrasyid Menurut Britna Abdul Rasyid, mediasi adalah proses damai pihak yang bersengketa menyampaikan transaksinya pada mediator guna meraih hasil akhir yang adil, tanpa mengeluarkan banyak biaya. Tetapi itu akan tetap berlaku dan diterima sepenuhnya oleh para pihak yang bersengketa secara sukarela.²⁴

Dwi Rezki Sri Astarini menjabarkan bahwa mediasi ialah proses penyelesaian sengketa alternatif yang mana kedua pihak yang bersaing dengan itikad baik berusaha menyelesaikan sengketa satu sama lain, dengan bantuan mediator yang netral, guna meraih hasil akhir yang adil

²⁴ I Made Widyana, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase*, 2014.

dan dapat diterima oleh kedua belah pihak yang dilakukan secara sukarela.²⁵

Mediasi dibagi menjadi 2 (dua) macam yakni mediasi di pengadilan serta diluar pengadilan atau yang dikenal *court connected mediation*.²⁶

1. Mediasi di luar Pengadilan (Non Litigasi)
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 terkait Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pelaksanaan mediasi di luar pengadilan yakni baru beberapa tahun yang lalu, namun tidak menandakan model penerapan mediasi tersebut tidak dikenal pada sengketa di antara masyarakat Indonesia diselesaikan. Memang masyarakat Indonesia telah mempraktekkan penyelesaian konflik lewat mediasi. Mediator ialah tokoh masyarakat, ulama serta tokoh adat yang memiliki kewenangan serta akuntabilitas, maka konflik antar masyarakat bisa terselesaikan.
2. Mediasi di Pengadilan (Litigasi)
Salah satu bagian proses litigasi di banyak negara yaitu mediasi pengadilan. Kedua belah pihak diminta hakim berusaha menyelesaikan perselisihan mereka mempergunakan proses mediasi sebelum penuntutan. Ini disebut mediasi pengadilan. Penunjukkan ahli atau seorang hakim oleh para pihak agar bertindak sebagai mediator. Mediasi di pengadilan terdapat dua asas penting menghindari menang “kalah” (*win lose*), akan tetapi “sama-sama” menang (*win-win solution*)

1.6. Metodologi Penelitian

Cara atau prosedur guna menemukan sesuatu melalui langkah yang sistematis, dengan cara-cara tertentu, berupa sekumpulan metode atau langkah-langkah yang secara terarah, sistematis, dan teratur disusun ialah metode penelitian.²⁷

²⁵ Dwi Rezki Sri Astarini, *Mediasi Pengadilan Salah Satu Bentuk Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Asas Peradilan Cepat, Sederhana, Biaya Ringan*, Alumni, Bandung, 2013.

²⁶ *Ibid.* hal. 54

²⁷ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Jakarta, PT. Grafindo, 2001), hlm.3

Adapun dari berbagai metode pada penelitian skripsi ini sebagai berikut:

1.6.1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini di Rumah Pak Ridwan yang beralamat di Rungkut Menanggal RW 005, RT 001 Gunung Anyar Surabaya.

1.6.2. Jenis dan Tipe Penelitian

Penelitian ini berjenis penelitian hukum lapangan atau Yuridis Empiris, yang mana dapat dilakukan sebagai penelitian empiris dengan meneliti efektifitas hukum di masyarakat.²⁸ Terkait dengan penutupan hak akses rumah yang terkurung yang dilakukan seseorang sehingga dapat menyebabkan kerugian terhadap orang lain, selepas data terkumpul lalu diidentifikasi masalah sehingga mengarah pada penyelesaian masalah.²⁹ Jenis penelitian ini yaitu yuridis empiris, dikarenakan peneliti ingin mengetahui pandangan hukum positif di Indonesia dan juga bentuk penyelesaiannya terhadap perkara penutupan hak akses rumah yang terkurung melalui mediasi di luar pengadilan.

Oleh karena itu, pendekatan hukum empiris dalam penelitian ini berarti dalam menganalisa masalah dilaksanakan dengan menggabungkan bahan-bahan hukum (data primer) yang diperoleh di lapangan. dengan cara studi kasus di Rungkut Menanggal RW 0005, RT 001 Gunung Anyar Surabaya, di padukan dengan data (sekunder) yang peneliti peroleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, artikel ilmiah, tesis, tesis, peraturan, undang-undang, buku tahunan, ensiklopedia, dan sumber tertulis dan cetak lainnya, yang fokus dalam

²⁸ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm.16

²⁹ *Ibid.* hlm.16

penelitian ini tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Perkara Penutupan Hak Akses Rumah Yang Terkutung Melalui Mediasi Diluar Pengadilan (Studi Kasus di Rungkut Menanggal RW. 005 RT. 001 Gunung Anyar Surabaya). Penelitian ini dimulai dengan analisis terhadap permasalahan di lapangan kemudian dilanjutkan dengan data sekunder yang bertujuan untuk mendapatkan hubungan hukum.³⁰

Masalah yang dirumuskan di atas akan dijawab atau diselesaikan mempergunakan pendekatan hukum empiris. Pendekatan hukum (hukum dipandang sebagai standar atau *(das sollen)*), dikarenakan ketika membahas masalah penelitian ini mempergunakan bahan hukum, baik hukum tertulis ataupun tidak tertulis atau keduanya bahan hukum primer atau sekunder. Pendekatan empiris hukum sebagai realitas sosial atau budaya atau realitas *(das sein)*, karena data primer penelitian ini didapatkan dari lapangan.

1.6.3. Sumber Bahan Hukum dan/atau Data

Skripsi ini sumber bahan hukum penelitiannya yakni sumber hukum data priemer dan sumber hukum data sekunder.

- a. Sumber bahan hukum Data primer ialah data yang didapatkan dari sumber primer secara langsung serta berkaitan dengan masalah yang dikaji, melalui observasi serta wawancara.³¹ Penulis melakukan studi lapangan untuk menganalisis data dan wawancara yang dimaksud bertujuan untuk mengumpulkan fakta sosial serta

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet.3, (Jakarta: UI-Press, 1986), hlm.53

³¹ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hal.30

data sebagai bahan kajian ilmu hukum empiris, yang pelaksanaannya secara langsung tanya jawab yang mana penyusunan keseluruhan pertanyaan secara terarah, jelas serta sistematis. Berdasar masalah hukum yang diangkat pada penelitian. Pelaksanaan wawancara guna mendapatkan informasi lisan untuk meraih tujuan tertentu serta tujuan tersebut dapat berbeda antara lain guna mendapatkan informasi yang akurat dari sumber yang berkompeten.³² Berkaitan dengan perkara penutupan hak akses rumah yang terkurung melalui mediasi di luar pengadilan dan wawancara terhadap pihak yang dirugikan (Bapak Ridwan) dan Aparat Kelurahan Rungkut Menanggal RW. 005 RT. 001 Gunung Anyar Surabaya.

- b. Sumber data sekunder bagi subyek hukum yakni data yang didapatkan dari dokumen resmi seperti buku dan hasil penelitian berupa laporan sebagai data pelengkap sumber data primer. Sumber data sekunder penelitian ini ialah data dari studi pustaka seperti buku-buku ilmiah, hasil penelitian, dll. Dengan mempelajari dokumen, guna mendapatkan data yang diambil dari bahan pustaka, seperti bahan hukum yang mengikat berupa peraturan hukum, KUHPerdara (*Burgelijk Wetboek*), serta Undang-undang lain yang berkaitan dengan; Penyelesaian Perkara Penutupan Hak Akses Rumah Yang Terkurung Melalui Mediasi Di Luar Pengadilan (Studi Kasus Di Rungkut Menggal RW. 005 RT. 001 Gunung Anyar Surabaya).

³² Burhan Asshafa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hal.95.

1.6.4. Metode pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum dan/atau Data

Metode pengumpulan data ialah cara seseorang guna mengumpulkan data dengan menerapkan suatu metode agar metode penelitian yang dilakukan dapat berjalan dengan efisien serta efektif, maka dari itu sebelum orang tersebut melakukan proses penelitian sebaiknya memperhatikan keadaan dan situasi. Penelitian ini mempergunakan metode:

1. Wawancara

Sampai saat ini sering dianggap metode wawancara sebagai metode pengumpulan data yang paling efektif di lapangan karena dengan responden bisa langsung bertatap muka dalam bertanya pertanyaan tentang fakta opini terkini atau persepsi responden.

Pengumpulan fakat sosial serta data sebagai bahan kajian ilmu hukum empiris, melalui tanya jawab dengan penyusunan keseluruhan pertanyaan yang langsung disusun secara sistematis, terarah serta jelas sesuai masalah hukum di penelitian. Wawancara tatap muka ini bertujuan guna mendapatkan informasi yang akurat serta benar dari sumber yang sebelumnya telah ditetapkan. Keseluruhan informasi dalam wawancara yang didapatkan terkait apa yang dibutuhkan direkam atau dicatat dengan baik.³³ Pelaksanaan wawancara guna mendapatkan informasi lisan guna

³³ Bahder Johan Nasution, *Op. Cit*, hal.167- 168

meraih tujuan tertentu serta tujuan tersebut bisa berbeda antara lain guna mendapatkan informasi yang akurat dari sumber yang berkompeten.³⁴

Adapun perolehan data didapat dengan cara:

- a. Wawancara langsung kepada pihak;
 1. Bapak Muhammad Ridwan selaku pihak yang dirugikan,
 2. Bapak Thoif selaku pihak penutup jalan utama (Timur),
 3. Ibu Hj.Azizah selaku pihak penutup jalan ke selatan, jalan ke 2 (dua),
 4. Ibu Nurul Azizah selaku Lurah di Kelurahan Rungkut Menanggal RW. 005 RT. 001 Gunung Anyar Surabaya.
- b. Studi lapangan di lokasi penelitian yaitu di Rungkut Menanggal RW 0005, RT 001 Gunung Anyar Surabaya

2. Studi Pustaka/Dokumen

Teknik dokumentasi adalah pengumpulan data lewat gambar atau data tertulis mempergunakan analisis isi. Sumber tertulis atau ilustrasi berupa foto yang berkaitan dengan masalah penelitian, dokumen pribadi, arsip, majalah, buku serta dokumen resmi.³⁵ Guna mendapatkan pemahaman konsep serta teori serta ketentuan-ketentuan terkait penyelesaian perkara penutupan hak akses rumah yang terkurung melalui mediasi di luar pengadilan di Rungkut Menanggal RW 0005, RT 001 Gunung Anyar Surabaya.

³⁴ Burhan Asshoha, *Op. Cit*, hal.95

³⁵ Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hal. 21

1.7. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang penulis pakai berupa metode analisis data kualitatif, yakni terfokus pada perolehan data penulis dari peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, artikel serta buku dan mengajukan teori-teori umum seperti pendapat dan gagasan umum, yang digunakan sebagai bahan untuk menganalisis data yang dikumpulkan untuk mencapai kesimpulan yang ditarik dari penelitian sebagai menggambarkan masalah dalam penelitian ini.

1.7.1. Sistematika Penulisan

Penulis menyusun sistematika penulisan dalam penelitian ini menjadi empat bab, dalam sistematika pembahasan ini secara singkat penulis paparkan urutan pembahasan dari awal sampai akhir, agar para pembaca mudah memahami pokok pikiran yang tertuang dalam tulisan ini, dengan sistematika:

Bab *Pertama* ialah pendahuluan. Berisi gambaran atau uraian yang hendak penelitian ini bahas yang dibagi menjadi beberapa sub bab terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian pustaka dimana kajian pustaka ini menjabarkan terkait dasar hukum dan teori-teori sebagai pendukung pembahasan dalam penelitian ini, metodologi penelitian yang dipakai yakni yuridis empiris.

Bab *Kedua* yakni pembahasan rumusan masalah pertama; Tinjauan hukum terhadap perkara penutupan hak akses rumah yang terkurung di Rungkut Menanggal RW 005, RT 001 Gunung Anyar Surabaya yang meliputi beberapa sub bab, sub bab yang pertama yaitu

membahas tentang gambaran umum lokasi penelitian, membahas sub bab terkait tinjauan hukum terhadap perkara penutupan hak akses rumah yang terkurung di Rungkut Menanggal RW 005, RT 001 Gunung Anyar Surabaya berdasarkan KUHPerdara dan Hukum Agraria.

Bab *Ketiga* yakni pembahasan rumusan masalah kedua terkait bagaimana penyelesaian perkara penutupan hak akses rumah yang terkurung melalui mediasi diluar pengadilan di Rungkut Menanggal RW 005, RT 001 Gunung Anyar Surabaya yang meliputi beberapa sub bab, pertama yakni sub bab membahas mengenai upaya penyelesaian perkara penutupan hak akses rumah yang terkurung, sub bab yang kedua membahas tentang penyelesaian perkara melalui mediasi di luar pengadilan di Kelurahan Rungkut Menanggal.

Bab *Keempat* ialah bab penutup meliputi ringkasan semua deskripsi / kesimpulan serta saran tentang pokok permasalahan yang dianjurkan terhadap pihak yang berkepentingan.