

**ANALISIS YURIDIS PENUTUPAN AKSES JALAN DI ATAS
TANAH HAK MILIK OLEH PEMEGANG HAK**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:
CYNTIA ANANTA
2106200448**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [tw](#) umsumedan [yt](#) umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Selasa**, Tanggal **22 April 2025**, Jam **08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : CYNTIA ANANTA
NPM : 2106200448
PRODI / BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PENUTUPAN AKSES JALAN DI ATAS
TANAH HAK MILIK OLEH PEMEGANG HAK

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Sangat Baik**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum

NIDN : 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H

NIDN : 0118047901

Anggota Penguji :

1. Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H
2. Dr. Tengku Erwinsyabhana, S.H., M.Hum
3. Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H

1.

2.

3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 22 April 2025. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : CYNTIA ANANTA
NPM : 2106200448
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PENUTUPAN AKSES JALAN DI ATAS TANAH
HAK MILIK OLEH PEMEGANG HAK

Penguji : 1. Dr. Nurhilmiah, S.H., M.H NIDN. 0014118104
2. Dr. Tengku Erwinsyahbana, S.H., M.Hum NIDN. 0006076814
3. Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H NIDN. 0111088002

Lulus, dengan nilai A-, Predikat Sangat Baik

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN. 0122087502

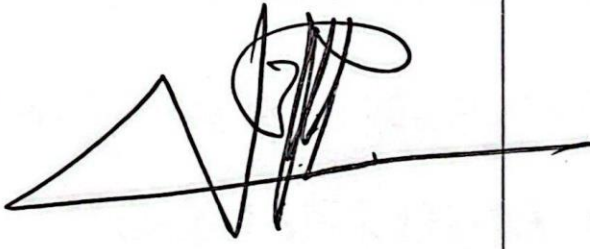
Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : ANALISIS YURIDIS PENUTUPAN AKSES JALAN DI ATAS
TANAH HAK MILIK OLEH PEMEGANG HAK
Nama : CYNTIA ANANTA
NPM : 2106200448
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 22 April 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. Nurhilmayah, S.H., M.H</u> NIDN : 0014118104	<u>Dr. Tengku Erwinsvabhana, S.H., M.Hum</u> NIDN : 0006076814	<u>Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H</u> NIDN. 0111088002

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 012287502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi :

NAMA : CYNTIA ANANTA
NPM : 2106200448
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PENUTUPAN AKSES JALAN DI ATAS
TANAH HAK MILIK OLEH PEMEGANG HAK
PENDAFTARAN : TANGGAL 17 APRIL 2025

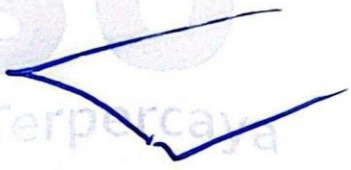
Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar :

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Disetujui
DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
NIDN. 0111088002

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id  rektor@umsu.ac.id  umsumedan  umsumedan  umsumedan  umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : CYNTIA ANANTA
NPM : 2106200448
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PENUTUPAN AKSES JALAN DI ATAS
TANAH HAK MILIK OLEH PEMEGANG HAK

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, 14 Maret 2025

Disetujui:
Dosen Pembimbing


Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
NIDN: 0111088002

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bisa memimpin karena kita juga dididik
untuk bisa memimpin

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsuamedan](https://www.facebook.com/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.instagram.com/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.linkedin.com/company/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.youtube.com/channel/UCumsuamedan)

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : CYNTIA ANANTA
NPM : 2106200448
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PENUTUPAN AKSES JALAN DIATAS
TANAH HAK MILIK OLEH PEMEGANG HAK
PEMBIMBING : Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadani, S.H., M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1.	12 - 10 - 2024	Bimbingan Judul	
2.	04 - 11 - 2024	Bimbingan Proposal	
3.	14 - 11 - 2024	Acc Proposal diseminarkan	
4.	10 - 02 - 2025	Bimbingan Bab I	
5.	12 - 02 - 2025	Bimbingan Bab II	
6.	14 - 02 - 2025	Bimbingan Bab III	
7.	10 - 02 - 2025	Bimbingan Bab IV	
8.	19 - 02 - 2025	Sempurnakan Daftar Pustaka	
9.	14 - 04 - 2025	Acc Ujian Skripsi	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Medan, 14 April 2025

Diketahui:
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. Faisal, SH., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadani, S.H., M.H
NIDN: 0111088002

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : CYNTIA ANANTA
NPM : 2106200448
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PENUTUPAN AKSES JALAN DI ATAS TANAH HAK MILIK OLEH PEMEGANG HAK

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari Skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 29 April 2025
Saya yang menyatakan,



CYNTIA ANANTA
NPM. 2106200069

KATA PENGANTAR

Penulis sampaikan rasa syukur kepada Allah SWT. Yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga penulisan skripsi ini dapat terslesaikan, dan tak lupa pula sholawat beriringkan salam di hadirkan kepada Nabi Muhammad SAW. Skripsi ialah salah satu ketentuan bagi setiap mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusunlah skripsi yang berjudul: “Analisis Yuridis Penutupan Akses Jalan Hak Milik oleh Pemegang Hak”. Dengan rampungnya skripsi penulis ini perkenankanlah penulis untuk menyampaikan terima kasih yang sedalam dalamnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.
3. Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Ibu Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H. yang sudah memberikan masukan terhadap proses saya dimulai dari pengajuan Judul skripsi.

4. Dosen Pembimbing, Bapak Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing penulis dalam menyusun skripsi ini, terimakasih bapak telah mengajarkan penulis arti dari kesabaran dan ketekunan dalam menyusun skripsi ini, terima kasih untuk segala kelancaran yang sudah bapak berikan kepada saya dalam setiap proses saya mengerjakan skripsi, terima kasih bapak telah sabar membimbing penulis dalam menyelesaikan tugas akhir perkuliahan ini Dan terima kasih untuk segala kelancaran yang sudah bapak berikan kepada saya dalam setiap proses saya mengerjakan skripsi.
5. Nakhoda Kapal hidup penulis yakni Asniati selaku nenek penulis yang telah menjadi Nakhoda dalam hidup penulis dan telah memberikan dukungan moral dan materi yang sangat luar biasa sehingga penulis tetap dapat berlayar menuju tujuan penulis sampai dititik ini.
6. Juru Mudi hidup penulis yakni Neneng Susanti selaku ibu penulis yang sudah selalu memastikan dengan kesabaran dan kasih sayang yang diberikan untuk penulis dengan selalu memastikan perjalanan penulis tetap berada di jalur yang benar meskipun banyak ombak yang menerjang kapal perjalanan ini.
7. Teknisi Mesin hidup penulis yakni Kristianto Ananta selaku Saudara laki-laki penulis yang membantu mengatasi hambatan-hambatan penulis dalam berlayar sampai di dermaga penulisan tugas akhir ini.
8. Teman berlayar penulis dalam menyelesaikan perlayaran terakhir penulis sampai ke titik ini, yakni mahasiswa Fakultas Hukum Universitas

Muhammadiyah Sumatera Utara yang memiliki NPM 2106200388 yang sudah kebersamai penulis dalam pelayaran ini dan juga sudah memberikan semangat tiada hentinya kepada penulis bahwa pelayaran ini akan sampai ke dermaga tujuannya.

9. Teman-teman yang pernah ataupun masih menjadi penyemangat dan menemani penulis dalam pelayaran ini yakni; Teman SMP sekaligus menjadi Teman SMA penulis dan masih menjadi teman penulis, Teman-Teman Bukber Abaya, serta Ilmi Aini Adira yang selalu menjadi *support system* penulis dari awal perkuliahan sampai akhir. Terima kasih juga saya ucapkan kepada KPS FH UMSU
10. Cyntia Ananta, yakni penulis sendiri, yang sudah bertahan tertatih tatih sampai di titik ini, dan sudah berjuang sekuat tenaga untuk bisa bertahan dengan banyaknya ombak yang menerpa. Semoga diri ini nantinya akan menjadi orang yang di-dengar bukan ter-dengar. Akan menjadi orang ter-pandang bukan menjadi orang di-pandang.

Pada akhirnya, mohon maaf atas segala kesalahan yang telah dibuat selama ini, walaupun hal itu didasarkan pada kenyataan bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, dan semoga semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT., Sesungguhnya Allah mengetahui niat baik hamba-hamba-Nya.

Medan, 18 Maret 2025
Hormat saya
Penulis

Cyntia Ananta
NPM : 2106200448

ABSTRAK
ANALISIS YURIDIS PENUTUPAN AKSES JALAN DI ATAS TANAH HAK
MILIK OLEH PEMEGANG HAK
CYNTIA ANANTA
2106200388

Akses jalan merupakan bagian penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat. Pemegang hak atas tanah melakukan penutupan akses jalan yang telah digunakan oleh pihak lain, menimbulkan konflik hukum dan sosial. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek yuridis dari tindakan penutupan akses jalan di atas tanah hak milik berdasarkan hukum pertanahan di Indonesia. Penelitian ini menegaskan bahwa meskipun pemilik tanah berhak menutup akses jalan, tindakan tersebut dapat dibatasi oleh ketentuan hukum yang lebih tinggi, terutama terkait dengan hak-hak pihak lain yang telah memperoleh akses secara sah. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan hukum yang seimbang antara perlindungan hak pemilik tanah dan kepentingan umum guna menghindari konflik hukum dan sosial.

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode normatif. Metode yuridis normatif adalah metode penelitian yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma atau kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Metode ini sering digunakan dalam penelitian di bidang ilmu hukum atau ilmu-ilmu lain yang terkait dengan norma-norma atau kaidah-kaidah tertentu.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemegang hak atas tanah memiliki kewenangan penuh dalam mengelola tanahnya, termasuk menutup akses jalan. Namun, terdapat batasan hukum dalam Pasal 670 KUHPertanahan mengenai hak atas jalan bagi tanah yang terkurung (*easement/servituut*) serta prinsip kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Selain itu, pertimbangan asas kepatutan dan keadilan sering kali menjadi dasar dalam penyelesaian sengketa akses jalan di pengadilan.

Kata Kunci: Hak Milik, Akses Jalan, Hukum Pertanahan, Servituut, Kepentingan Umum.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Tujuan Masalah	7
3. Manfaat Penelitian.....	7
B. Definisi Operasional	8
C. Keaslian Penelitian	9
D. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian	11
2. Sifat Penelitian	12
3. Pendekatan Penelitian.....	12
4. Sumber Data	13
5. Alat Pengumpul Data	14
6. Analisis Data	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Penutupan Akses Jalan	16
B. Tanah Hak milik	20
C. Pemegang Hak.....	26
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	29
A. Status Hukum Jalan Yang Berada Di Atas Tanah Hak Milik	29

B. Akibat Hukum Penutupan Akses Jalan Yang Berada Di Atas Tanah Hak Milik Oleh Pemegang Hak.....	41
C. Solusi Hukum Terhadap Jalan Yang Berada Di Atas Tanah Hak Milik.....	56
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	73
A. KESIMPULAN.....	73
B. SARAN.....	74
DAFTAR PUSTAKA.....	75

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan sebuah Negara yang berdasarkan pada hukum. Oleh sebab itu penting adanya jaminan keadilan dimata hukum untuk semua rakyat Indonesia demi memenuhi prinsip dari Negara Hukum itu sendiri. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ini adalah landasan konstitusional bagi pengaturan hak atas tanah oleh negara, yang mengatur dan memberikan hak-hak tertentu kepada individu maupun kelompok sebagai pemegang hak atas tanah.¹

Tanah merupakan aspek mendasar kehidupan manusia dan menjadi salah satu sumber yang sangat penting bagi manusia sebagai tempat tinggal, tempat berbisnis, dan rumah bagi infrastruktur publik. Dengan terus meningkatnya jumlah penduduk yang ada di Indonesia semakin meningkat pula kebutuhan tanah dan bangunan sebagai tempat tinggal dan dibutuhkan akses jalan untuk dapat dilewati sebagai jalan umum. Dengan mulai banyak pembangunan rumah atau bangunan lainnya sering kali memicu berbagai permasalahan sosial dalam masyarakat sekitar.²

Masalah muncul ketika pemilik tanah menutup jalan akses yang telah digunakan selama bertahun-tahun oleh pemerintah kota atau masyarakat.

¹ Muhammad Hoiru Nail, (2020) “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Penentuan Ijin Lokasi , Besaran Ganti Kerugian Dan Penyelesaian Sengketa Yang Ditimbulkan,” *Jurnal Rechts* Vol. 9, No. 2, hlm. 169.

² Dewi Sulistianingsih, dkk, (2024), “Penyelesaian Sengketa Tanah Berstatus Hak Milik Dijadikan Akses Jalan bagi Pemilik Tanah yang Terkurung”, Mahalini: *Journal of Business Law*, Vol. 1, No. 2, hlm. 168

Penutupan jalan akses sering kali menimbulkan sengketa hukum karena dapat menghambat aktivitas sosial dan ekonomi serta menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai batas kewenangan pemilik tanah untuk membatasi akses orang lain. Dalam beberapa kasus, jalan akses tertutup telah digunakan dalam jangka waktu lama dan oleh karena itu pengguna mungkin memiliki hak-hak tertentu berdasarkan asas-asas hukum perdata, seperti hak melintas sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).³

Hak milik di Indonesia yang berkaitan terhadap kebendaan (terutama benda tidak bergerak) tidaklah mutlak. Hak kebendaan benda tidak bergerak juga harus mementingkan hak-hak orang lain atau hak-hak masyarakat. Ketentuan mengenai Hak *Servituut* (*Erfdienstbaarheid*) yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang terdapat dalam pasal 674 yang dimana pasal ini menjelaskan bahwa "Pengabdian pekarangan (*servituut*) merupakan suatu beban yang diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Baik mengenai bebannya maupun mengenai manfaatnya, pengabdian itu boleh dihubungkan dengan pribadi seseorang", maka dari itu, hak *servituut* sebagai hak kebendaan yang memungkinkan pemilik tanah lain atau masyarakat luas untuk menggunakan sebagian tanah untuk tujuan akses.⁴

Secara khusus, hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA. Pengertian dan sifat Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat

³ H. Zaeni Asyhadie, S.H., M.Hum, 2018, *Hukum Keperdataan dalam Perspektif Hukum Nasional*, Depok: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 11

⁴ Bika Dika Ardiansyah dan Tamsil, (2024), "Tinjauan Yuridis Tentang Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak *Servituut* Akibat Akses Jalan yang Ditutup", *Novum: Jurnal Hukum*, Vol. 11. No. 1, hlm. 129.

(1) UUPA, yaitu: "Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhi, yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6". Pasal 6 berbunyi "semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial" yaitu dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah, yaitu tidak boleh merugikan kepentingan orang lain, penggunaan tanah harus memperhatikan sifat, tujuan, dan keadaan tanahnya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum.⁵ Suatu hak dikatakan tidak memenuhi fungsi sosial apabila penggunaan hak itu tidak saja meningkatkan kesejahteraan manusia yang memiliki hak tersebut, tetapi serentak meningkatkan kesejahteraan rakyat.⁶

Dalam hukum pertanahan Indonesia, kepemilikan tanah diatur oleh Undang-Undang Dasar Pertanian No. 5 Tahun 1960 (UUPA), yang memberikan hak-hak tertentu kepada pemilik tanah. Di antara hak yang diakui dalam sistem pertanahan adalah kepemilikan, di mana pemilik memiliki keleluasaan penuh atas penggunaan, pemanfaatan, dan pengalihan tanah. Namun, dalam praktiknya, konflik sering muncul antara hak individu dan kepentingan umum, khususnya dalam hal akses jalan menuju lahan pribadi.⁷

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan hak untuk mempergunakan permukaan bumi, tanah, daratan, air, dan ruang udara di atasnya, dalam batas-batas yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan, yang berhubungan

⁵ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, hlm. 37.

⁶ Nia Kurniati 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Bandung: PT Refika Aditama, hlm. 56.

⁷ Nugraha Salman Ishaya, dkk, (2021), "Implementasi Hak *Sevituut* pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bekasi", Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertahanan Vol. 1, No. 1 hlm. 2.

langsung dengan penggunaan tanah itu. Kepemilikan tanah juga dapat diartikan sebagai hak milik atas tanah yang dapat diwariskan. Hak ini merupakan hak yang paling kuat dan paling lengkap dibandingkan dengan hak-hak lainnya yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Dilaksanakan oleh badan hukum yang ditunjuk khusus oleh Pemerintah dengan memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah.⁸

Prinsip dasar fungsi sosial adalah bahwa hak apa pun yang dimiliki seseorang atas tanah, ia tidak dapat menggunakan atau tidak menggunakan tanah tersebut semata-mata untuk keuntungan pribadinya. Selain itu, hak-hak ini dapat mengakibatkan kerugian bagi perusahaan. Setiap hak individu mencakup hak masyarakat. Oleh karena itu, pemanfaatan tanah harus sesuai dengan keadaan dan hakikat hak tersebut, sehingga dapat mendatangkan manfaat bagi masyarakat.⁹

Prinsip negara hukum mengharuskan adanya kepastian, keadilan, dan manfaat dari setiap aturan yang berlaku, termasuk perlindungan atas hak kepemilikan individu dan hak masyarakat dalam menggunakan ruang publik. Dalam konteks tanah dan bangunan, hal ini berarti bahwa hak atas tanah yang dimiliki seseorang harus diakui dan dilindungi, namun tetap dalam batasan yang memperhatikan kepentingan umum.¹⁰ Namun, dalam praktiknya, terjadi berbagai sengketa

⁸ Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 61

⁹ King Faisal Sulaiman, (2021), "Polemik Fungsi Sosial Tanah dan Hak Menguasai Negara Pasca UU Nomor 12 Tahun 2012 dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 18, No. 1, hlm. 92

¹⁰ Tierra Kresna dan Tajul Arifin, (2024), "Analisis Atas Tanah Dalam Perspektif Hadist dan Hukum Agraria Nasional", *Jurnal Wissen*, Vol. 2, No. 3, hlm. 253

mengenai penggunaan akses jalan yang melintasi tanah hak milik yang dapat melibatkan masyarakat, pemilik tanah, dan bahkan pemerintah.¹¹

Keberadaan jalan atau akses umum di atas tanah milik pribadi kerap diatur melalui hak *servituut* (*Erfdienstbaarheid*) menurut KUHPerdara Pasal 674 ayat 1 KUHPerdara, hak *servituut*, disebutkan dengan pengabdian Pekarangan, yaitu sebab beban yang diberikan kepada Pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain.¹² Namun, jika pemilik memutuskan untuk menutup akses tersebut tanpa mempertimbangkan kepentingan bersama, hal ini dapat mengarah pada sengketa hukum, terutama jika tidak ada alternatif akses lain yang tersedia.¹³

Al-Qur'an menyoroti bahwa meskipun seseorang memiliki hak atas harta atau tanah, penggunaannya harus tetap dalam batas yang tidak menzalimi atau mengganggu hak-hak orang lain. Prinsip ini tercermin dalam surat Al-Baqarah ayat 188:

النَّاسُ أَمْوَالٌ مِنْ قَرِيبًا لِنَأْكُلُوا الْحَكَمَ إِلَىٰ بِهَا وَنُذِلُّوا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالُكُمْ تَأْكُلُوا وَلَا تَعْلَمُونَ وَأَنْتُمْ بِالْإِثْمِ

”Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta

¹¹ Marsella Patrya Karim, dkk., (2023), "Akibat Hukum dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah dengan Kepemilikan Ganda", *Journal of comprehensive science*, Vol. 2, No. 6, hlm. 1533.

¹² P.N.H. Simanjuntak, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, hlm. 192.

¹³ Ferdian Dios, Muhammad Hero, dan Yumi Simbala, (2020) "Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah Dalam Menunjang Pembangunan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Lex Administratum*, Vol. 7, No.6, hlm. 90.

benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.” (QS. Al-Baqarah:188).

Ayat ini mengajarkan bahwa setiap orang memiliki tanggung jawab moral untuk tidak menggunakan hak miliknya secara sembarangan atau dengan cara yang dapat merugikan orang lain. Hal ini mencakup, misalnya, larangan menutup akses jalan yang dibutuhkan oleh orang lain, meskipun jalan itu berada di atas tanah miliknya. Perbuatan seperti ini dapat dianggap sebagai tindakan yang zalim atau tidak adil karena melanggar hak orang lain.

Berdasarkan latar belakang inilah penulis menarik Penelitian dengan judul *"Analisis Yuridis Penutupan Akses Jalan di Atas Tanah Hak Milik oleh Pemegang Hak"* ini berupaya untuk mengkaji aspek-aspek hukum yang mengatur penutupan akses jalan di atas tanah hak milik serta implikasi dari tindakan tersebut terhadap hak-hak masyarakat. Analisis ini penting untuk menjawab pertanyaan apakah pemegang hak milik memiliki kewenangan penuh dalam menutup akses jalan di atas tanahnya dan apakah terdapat batasan hukum tertentu untuk melindungi kepentingan publik dalam situasi semacam ini.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi pembahasan daripada penelitian ini nantinya, Adapun permasalahannya yaitu antara lain sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah status hukum jalan yang berada di atas tanah hak milik?

- b. Bagaimana akibat hukum penutupan akses jalan yang berada di atas tanah hak milik oleh pemegang hak?
- c. Bagaimana solusi hukum terhadap jalan yang berada di atas tanah hak milik?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Untuk menganalisis status hukum jalan yang berada di atas tanah hak milik.
- b. Untuk mengeksplorasi akibat hukum dari penutupan akses jalan yang berada di atas tanah hak milik oleh pemegang hak.
- c. Untuk mengidentifikasi dan menawarkan solusi hukum terhadap masalah jalan yang berada di atas tanah hak milik.

3. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi suatu harapan dan tujuan dari hasil penelitian ini yaitu agar dapat memberikan manfaat baik secara teoritis dan secara praktis bagi semua pihak antara lain :

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat menambah pemahaman di bidang hukum pertanahan, khususnya mengenai status dan hak atas tanah pribadi yang di atasnya terdapat jalan. Penelitian ini juga dapat memperkaya referensi akademis tentang implikasi hukum penutupan akses jalan dan solusi alternatif untuk mengatasi konflik antara hak pemilik tanah dan kepentingan umum. Dengan begitu, penelitian ini berpotensi menjadi rujukan bagi akademisi dan peneliti lain dalam kajian serupa.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat memberikan panduan praktis bagi pemilik tanah, masyarakat umum, dan pemerintah dalam mengelola akses jalan di atas tanah milik pribadi. Hasil penelitian ini juga dapat membantu aparat pemerintah dalam mengambil keputusan yang sesuai dengan hukum jika terjadi konflik terkait penutupan jalan di atas tanah hak milik. Rekomendasi yang dihasilkan dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi solusi yang memadai untuk menghindari atau menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul di masyarakat.

B. Definisi Operasional

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi konsep-konsep khusus yang akan diteliti.¹⁴ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu **”Analisis Yuridis Penutupan Akses Jalan Di Atas Tanah Hak Milik Oleh Pemegang Hak”** maka daripada itu definisi operasional yang dapat diambil dalam penelitian ini yaitu :

1. Penutupan Akses Jalan dalam penelitian ini adalah Tindakan membatasi atau menghalangi penggunaan atau akses ke suatu jalan yang sebelumnya tersedia untuk lalu lintas atau pergerakan umum.
2. Tanah Hak Milik dalam penelitian ini adalah tanah yang dimiliki individu dengan hak penuh untuk menguasai tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pemegang hak memiliki wewenang untuk menggunakan, mengelola dan memanfaatkan tanah hak milik.

¹⁴ Faisal, Dkk. 2023 *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima, hlm. 5.

3. Pemegang Hak dalam penelitian ini adalah pemegang hak memiliki hak yang diberikan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pemegang hak memiliki wewenang untuk menggunakan, mengelola dan memanfaatkan suatu hak yang dimiliki oleh pemegang hak.

C. Keaslian Penelitian

Persoalan tentang hak cipta bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang hak cipta ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching via internet* maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok pembahasan yang penulis teliti terkait **“Analisis Yuridis Penutupan Akses Jalan Di Atas Tanah Hak Milik Oleh Pemegang Hak”**.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian ini, antara lain:

1. Skripsi Muhammad Hari Wijaya, NIM 1011415075 berjudul ”Kajian Yuridis Kajian Yuridis Empiris Penerapan Pasal 667 KUHPdata Tentang Hak Pekarangan Dalam Kehidupan Bertetangga Studi Kasus Kelurahan Huangoboto Kota Gorontalo” Universitas Negeri Gorontalo Fakultas Hukum tersebut ditulis pada tahun 2020.
2. Skripsi Hafsah Nasution, NIM 1806200015 berjudul tentang “Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Hak *Servituut* Dalam Pembangunan Perumahan”,

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Fakultas Hukum tersebut ditulis pada tahun 2022.

3. Skripsi Achmad Alies Dinaka, NIM 30302000018 berjudul tentang "Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Penutupan Akses Jalan Warga Sepihak Oleh Pemilik Tanah (Putusan Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.PG)", Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Fakultas Hukum pada tahun 2024.

Skripsi Muhammad Hari Wijaya (2020) berfokus pada penerapan Pasal 667 KUHPdata terkait hak Pekarangan dalam kehidupan bertetangga. Skripsi Hafsah Nasution (2022) mengkaji aspek hukum pembatasan dan penggunaan jalan bersama dalam pembangunan perumahan. Skripsi Achmad Alies Dinaka (2024) menganalisis pertimbangan hakim dalam kasus penutupan akses jalan sepihak oleh pemilik tanah. Ketiga skripsi tersebut memiliki perbedaan fokus dalam analisis yuridis terkait hak-hak atas tanah dan penggunaan akses jalan dengan penelitian ini. Pada penelitian ini berfokus pada analisis yuridis secara lebih umum terhadap penutupan akses jalan yang dilakukan oleh pemilik tanah.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian (*research methods*) sebagai cara kerja ilmiah dalam melakukan aktifitas penelitian, mengikuti sifat dan karakter objek keilmuan¹⁵. Fungsi metode penelitian adalah alat untuk mengetahui sesuatu masalah yang akan diteliti, baik ilmu-ilmu sosial, ilmu hukum, maupun ilmu lainnya.¹⁶ Guna

¹⁵ Nurul Qamar, dkk. 2020. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non Doktrinal*, Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn). hlm. 2.

¹⁶ Zainuddin Ali, 2019. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 21.

mendapatkan hasil penelitian yang maksimal, maka penelitian ini dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan merupakan penelitian hukum normatif. Menurut Amiruddin dan Zainal Asikin, Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian doktrinal pada penelitian hukum jenis ini, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*).¹⁷ Menurut Zainuddin Ali, penelitian hukum normatif membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum.¹⁸ Dan menurut Soerjono Soekanto sebagaimana dikutip oleh Bambang Sunggono, penelitian hukum normatif terdiri dari; penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian terhadap sejarah hukum, penelitian perbandingan hukum.¹⁹ Penelitian hukum normatif bertujuan untuk mengkaji kaidah-kaidah hukum yang ada, dalam hal ini mengenai peraturan perundang-undangan yang mengatur status jalan di atas tanah hak milik dan hak serta kewajiban pemilik tanah terkait akses publik.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan merupakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang terdiri atas satu variabel atau lebih dari satu variabel.²⁰ Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-

¹⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2017, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Depok: PT. RajaGrafindo Persada, hlm. 118.

¹⁸ Zainuddin Ali, *Loc.cit.*, hlm. 24.

¹⁹ Bambang Sunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 41.

²⁰ Zainuddin Ali, *op.cit.*, hlm. 11

sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.²¹ Dalam penelitian deskriptif bersifat deduktif dimana berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lain.²²

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.²³ Hasil telaah yang dilakukan merupakan argumen untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.²⁴ Penelitian dilakukan terhadap ketentuan perundang-undangan yang sudah tersedia. Penelitian demikian dilakukan berkenaan dengan isu hukum yang sedang dihadapi atau hendak dipecahkan.²⁵ Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.²⁶

²¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.cit.*, hlm. 25

²² Bambang Sunggono, *Op.cit.*, hlm. 37.

²³ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 133.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 113

²⁵ Moh Askin dan Masidin, 2023, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Kencana, hlm. 34.

²⁶ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2013, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 110.

4. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Quran.²⁷ Adapun surat pada Al Qur'an yang bersesuaian dengan penelitian ini ada terdapat dalam QS Al-Baqarah Ayat 188.
- b. Data sekunder, yaitu data Pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi dan bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer.²⁸ Kemudian data sekunder yang digunakan untuk melakukan penelitian ini menggunakan bahan hukum, yakni :
 - 1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.²⁹ Seperti bahan-bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yaitu :
 - a) Undang-Undang Dasar 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - 2) Bahan Hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai

²⁷ Suteki dan Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 124.

²⁸ Zainuddin Ali, *Op.Cit.*, hlm. 23.

²⁹ Amaruddin dan Zainal Asikin, *Op.cit.*, hlm. 31.

bahan hukum primer, seperti tulisan, jurnal dan buku-buku.³⁰ Dimana dianggap berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini.

- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primern dan sekunder, berupa kamus hukum, ensiklopedia atau kamus Bahasa Indonesia, internet.³¹

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah data yang diperoleh dari data sekunder. Data sekunder menggunakan alat pengumpulan data berupa studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dalam dua cara, yaitu :

- a. *Online*, Studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara berselancar di internet guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan pada penelitian ini.
- b. *Offline*, Menghimpun data-data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun perpustakaan diluar Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara guna menghimpun data-data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

6. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah penguraian tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian.³² Data-data dalam penelitian tersebut tidak berupa angka-angka tapi kata-kata verbal.³³

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, hlm. 195.

³¹ Zainuddin Ali, *Op.cit.*, hlm. 32.

³² I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta : Prenanda Media Group, hlm.152.

³³ Suteki dan Galang Taufani, *Op.cit.*, hlm. 139

Kualitatif dapat menunjukkan kehidupan masyarakat, sejarah tingkah laku, fungsionalisasi organisasi, pergerakan sosial dan hubungan kekerabatan.³⁴ Langkah dalam analisis data kualitatif dengan reduksi data dengan memfokuskan pada hal-hal penting dari data yang diperoleh, interpretasi data dengan mengartikan data yang telah diperoleh dan telah dipastikan, menarik kesimpulan dari data data yang telah didapatkan.³⁵

³⁴ Djunaidi Ghony & Fauzan Almanshur, 2017, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Depok:AR-Ruzz Media, hlm. 25.

³⁵ Zainuddin Ali, *Op.cit.*, hlm. 105.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penutupan Akses Jalan

Penutupan akses jalan merupakan salah satu bentuk penggunaan hak atas tanah yang sering kali menimbulkan konflik di tengah masyarakat. Dalam konteks hukum, hak atas tanah diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dengan demikian, pemilik tanah tidak dapat secara sewenang-wenang menggunakan hak miliknya, termasuk menutup akses jalan yang telah lama digunakan masyarakat umum. Dalam praktiknya, persoalan penutupan jalan kerap melibatkan sengketa antara pemegang hak atas tanah dan masyarakat yang membutuhkan akses jalan tersebut.³⁶

Dari perspektif yuridis, penutupan akses jalan di atas tanah hak milik juga harus memperhatikan asas kepastian hukum. Ketentuan ini merujuk pada Pasal 18 UUPA yang memberikan wewenang kepada pemerintah untuk mencabut hak atas tanah demi kepentingan umum. Oleh sebab itu, tindakan penutupan jalan yang tidak disertai pertimbangan hukum dan perizinan dapat dianggap melanggar asas tersebut. Kasus penutupan akses jalan sering kali menjadi masalah hukum yang kompleks karena melibatkan banyak pihak dengan kepentingan yang berbeda, termasuk individu, masyarakat sekitar, dan pemerintah.³⁷

³⁶ Muhammad Shoim, 2022, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Semarang: CV. Rafi Sarana Perkasa, hlm. 97.

³⁷ *Ibid.*, hlm. 102

Selain itu, dalam perspektif sosial, penutupan akses jalan sering kali memengaruhi kehidupan masyarakat, khususnya yang bergantung pada jalan tersebut sebagai jalur utama. Bahwa jalan yang ditutup tanpa koordinasi dengan pihak-pihak terkait dapat mengganggu aktivitas ekonomi, pendidikan, dan sosial masyarakat. Penutupan semacam ini dapat menciptakan ketegangan sosial yang berkepanjangan, terlebih jika jalan tersebut merupakan satu-satunya akses menuju fasilitas publik seperti sekolah, pasar, atau rumah sakit. Oleh karena itu, penting bagi pemegang hak atas tanah untuk mempertimbangkan dampak sosial sebelum menutup akses jalan yang melintasi tanah miliknya.

Dalam praktik pengelolaan tanah, penutupan jalan yang sesuai dengan hukum memerlukan koordinasi yang baik antara pemegang hak atas tanah, pemerintah, dan masyarakat. Proses ini melibatkan serangkaian prosedur seperti konsultasi publik, pengkajian dampak lingkungan, dan penetapan kebijakan berdasarkan asas manfaat dan keadilan. Pendekatan kolaboratif antara pihak-pihak terkait dapat menjadi solusi efektif untuk mencegah konflik dan memastikan bahwa hak individu tidak melanggar hak kolektif. Dengan demikian, regulasi yang mengatur penutupan akses jalan perlu ditegakkan secara konsisten untuk menjamin keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum.³⁸

Penutupan akses jalan oleh pemegang hak sering kali menimbulkan permasalahan hukum, terutama ketika akses jalan tersebut sudah digunakan oleh masyarakat umum atau pihak ketiga. Dalam Pasal 667 KUHPertanahan mengatur hak

³⁸ Siti Arifatun Sholihah, (2018), "Penyelesaian Sengketa Akses Jalan Bidang Tanah Pekarangan", Skripsi, Proposal penelitian untuk penulisan hukum dalam bentuk Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Indonesia

jalan atau servitut sebagai hak bagi pemilik tanah untuk mendapatkan akses atau jalan melintasi tanah orang lain guna mencapai jalan umum. Hak ini dikenal sebagai hak servitut atau hak lintas yang bertujuan menjamin aksesibilitas bagi pemilik tanah yang terjebak di antara properti lainnya (*landlocked*).³⁹

Dalam KUHPerdara, prinsip hak milik diatur secara mutlak, tetapi tetap dibatasi oleh hak-hak masyarakat sekitar dan hukum. Pasal 667 KUHPerdara mencerminkan pembatasan ini dengan mengakui hak pihak lain yang membutuhkan akses. Meskipun hak milik memberikan otoritas penuh kepada pemilik, hukum menetapkan bahwa pemilik tanah yang menutup akses harus mempertimbangkan hak jalan orang lain, terutama jika tanah tersebut menjadi akses satu-satunya bagi pihak lain untuk menuju jalan umum atau fasilitas publik dan bertentangan dengan asas fungsi sosial dalam Pasal 6 UUPA.⁴⁰

Pada Putusan Pengadilan Negeri No.14/Pdt.G/2021/PN.PG adalah salah satu contoh kasus yang mengangkat permasalahan hak servitut atau hak lintas (*servituut*) dalam sengketa tanah. Dalam perkara ini, penggugat mengajukan tuntutan hak servitut atas tanah tergugat yang menjadi satu-satunya jalan menuju properti penggugat. Penggugat berargumen bahwa tanahnya tidak memiliki akses langsung ke jalan umum, dan satu-satunya akses yang tersedia adalah dengan melewati tanah milik tergugat. Di sisi lain, tergugat menolak permintaan ini dengan alasan bahwa

³⁹ Hasni, 2008, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 334.

⁴⁰ Samun Ismaya, *Op.cit.*, hlm. 21.

penutupan akses tersebut adalah haknya sebagai pemilik tanah, dan ia tidak berkewajiban memberikan izin melintas.⁴¹

Pengadilan menelaah kasus ini berdasarkan ketentuan Pasal 667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan hak kepada pemilik tanah yang terisolasi atau tidak memiliki akses langsung ke jalan umum untuk meminta hak servitut melalui tanah milik orang lain. Dalam mempertimbangkan putusan, pengadilan juga memperhatikan asas keseimbangan antara hak milik tergugat dan hak penggugat atas aksesibilitas.⁴²

Pengadilan dalam putusan ini mengabulkan gugatan penggugat sebagian. Tergugat diwajibkan untuk memberikan akses jalan bagi penggugat dalam bentuk hak servitut, dengan ketentuan bahwa akses tersebut hanya digunakan untuk keperluan tertentu dan tidak mengganggu ketenangan pemanfaatan tanah milik tergugat. Pengadilan juga mengatur agar akses ini tidak dilakukan secara bebas, melainkan sesuai dengan batas yang disepakati kedua belah pihak.

Penutupan akses jalan oleh pemilik tanah sering kali memunculkan konflik antara hak individu dan kepentingan umum. Sebagai bentuk perwujudan asas fungsi sosial, hukum memberikan ruang untuk membatasi hak pemilik jika tindakan tersebut menghambat akses publik atau mengganggu ketertiban umum. Dalam KUHPerdata, Pasal 667 hingga Pasal 668 memberikan pedoman mengenai

⁴¹ Mustabsyir, Abidin, dan Ashabul Kahpi, (2021), “Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Suatu Perikatan”, *Alauddin Law Development Journal (ALDEV)*. Vol. 3, No. 2, hlm. 133.

⁴² Achmad Alies Dinaka, (2024), ”Pertimbangan Hakim dalam Kasus Penutupan akses jalan warga secara sepihak oleh pemilik tanah (Putusan Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.PG)” , Skripsi, proposal penelitian untuk penulisan Hukum dalam Bentuk Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), Semarang

pembebanan tanah oleh hak-hak pihak ketiga seperti hak servituut (hak atas tanah tetangga untuk akses). Apabila akses jalan ditutup secara sepihak tanpa pertimbangan fungsi sosial, tindakan tersebut dapat dianggap melanggar prinsip ini dan bahkan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum jika menimbulkan kerugian.

Konflik yang terjadi akibat penutupan akses jalan sering kali melibatkan pemegang hak milik dan masyarakat pengguna jalan. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang batasan penggunaan hak milik dalam kaitannya dengan kepentingan umum. Dalam perspektif hukum agraria, hak milik tidak bersifat absolut, tetapi terbatas oleh ketentuan peraturan yang melindungi kepentingan masyarakat luas. Penutupan akses jalan oleh pemegang hak sering disebabkan oleh kurangnya pemahaman mengenai batas-batas penggunaan tanah yang diatur dalam hukum agraria. Hal ini menunjukkan perlunya penyuluhan hukum agar pemegang hak memahami tanggung jawab mereka terhadap kepentingan umum.⁴³

B. Tanah Hak Milik

Tanah hak milik merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang diakui dalam sistem hukum pertanahan Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Hak ini memberikan kepemilikan penuh kepada

⁴³ Muhammad Sohim, *Op.cit.*, hlm. 108

pemegang hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan hukum yang berlaku.⁴⁴

Hak milik atas tanah adalah hak kebendaan atas tanah yang bersifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak lainnya, yang pada prinsipnya hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia perorangan, tetapi badan-badan hukum Indonesia yang sangat terbatas juga dapat memiliki hak milik atas tanah yang ditetapkan secara khusus oleh pemerintah, dengan mengingat fungsi sosial terhadap hak atas tanah, termasuk terhadap hak milik atas tanah ini.

Tanah hak milik juga memiliki karakteristik sebagai berikut :

1. Dapat beralih (*diwariskan*) dan dialihkan. Dalam hal ini hak milik dapat dialihkan melalui perbuatan hukum jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, pemberian menurut adat, dan lain-lain.
2. Dapat dijaminkan dengan hak tanggungan
3. Hak milik, peralihannya, penghapusannya dan pembebanannya harus didaftarkan melalui pendaftaran hak atas tanah.⁴⁵

Adapun beberapa teori tentang kepemilikan tanah sebagai berikut :

1. Teori Penetapan Agenda

Teori penetapan agenda (*agenda setting*) terhadap asset/tanah ini mengajarkan bahwa bagaimana kemanfaatan dan peruntukan tanah dilaksanakan tergantung pada pemilik tanah itu sendiri. Menurut teori agenda ini, seorang pemilik tanah memiliki kewenangan yang sangat luas untuk

⁴⁴ Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 37.

⁴⁵ ⁴⁵ Dr. Munar Fuady, S.H.,M.H.,LL.M, 2023, *Teori-Teori dalam Hukum Agraria*, Depok:PT Raja Grafindo Persada, hlm. 47-48.

melakukan apa saja di atas tanah miliknya, tergantung agenda yang telah atau akan ditetapkannya.

2. Teori Remedial

Teori remedial terhadap kepemilikan tanah/properti memfokuskan kepemilikan kepada akibat hukum jika kepemilikan tersebut dilanggar oleh pihak lain, yang dalam hal ini memberikan hak kepada pemiliknya untuk dipulihkan haknya, di samping memberikan kewenangan kepada negara untuk memproses hukum terhadap pelanggarnya.

3. Teori Properti

Teori properti yang dimaksudkan adalah aset yang bersangkutan adalah hak milik dari pemiliknya atau setidaknya-tidaknya dengan persetujuan dari pemiliknya. Teori pemilik ini berlaku misalnya dalam hubungan dengan pihak lain dari pemilik tanah.

4. Teori Kewajiban

Teori kewajiban mengajarkan bahwa hak milik seseorang dapat saja diambil (dibebaskan), tetapi dengan suatu kewajiban untuk memberikan suatu ganti rugi yang pantas, yang besarnya ditetapkan oleh negara.⁴⁶

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA memuat asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial; asas ini berarti bahwa hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Penggunaan

⁴⁶ Dr. Munir Fuady, S.H.,M.H.,LL.M., *Op.cit*, hlm. 39-40

tanah harus sesuai dengan keadaannya dan sifat dari haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.⁴⁷

Hak milik menempati posisi tertinggi dalam hierarki hak atas tanah di Indonesia. Hal ini disebabkan karena hak milik memberikan jaminan kepemilikan yang terkuat dibandingkan dengan hak lainnya seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Sebagai hak yang bersifat "abadi" selama tidak dicabut atau dialihkan, hak milik menjadi landasan utama dalam pengaturan kepemilikan tanah. Subyek asing tidak diperbolehkan memiliki hak milik, namun mereka dapat memperoleh hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah milik.

Pemegang hak milik memiliki hak untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan fungsi tanah tersebut, baik untuk tempat tinggal, usaha, maupun keperluan lain. Namun, mereka juga memiliki kewajiban untuk mematuhi rencana tata ruang dan tidak menyalahgunakan tanahnya.⁴⁸

Pasal 20 Ayat (1) UUPA mendefinisikan hak milik adalah "hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA" dan selanjutnya hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu hak milik dapat

⁴⁷ Arba, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 21

⁴⁸ P.N.H. Simanjuntak, *Op.cit.*, hlm. 195.

beralih salah satunya karena suatu perbuatan hukum, seperti; Jual-Beli, Hibah, Wasiat, Tukar Menukar, penanaman suatu modal usaha dan lain sebagainya.⁴⁹

Hak atas tanah merupakan hak yang diatur secara tegas dalam sistem hukum Indonesia, khususnya melalui Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pemegang hak milik atas tanah memiliki hak penuh untuk menguasai dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan kebutuhan pribadi, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan umum atau melanggar hak-hak pihak lain. Namun, dalam praktiknya, terjadi berbagai sengketa mengenai penggunaan akses jalan yang melintasi tanah hak milik yang dapat melibatkan masyarakat, pemilik tanah, dan bahkan pemerintah.⁵⁰

Hak milik dapat dilepaskan atau dicaburintah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan, jembatan, atau fasilitas umum lainnya. Proses ini dilakukan melalui mekanisme ganti rugi yang adil sesuai dengan Pasal 18 UUPA yang berbunyi ”untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”

Hak milik sebagai fungsi sosial menurut hukum perdata adalah prinsip mendasar dalam hukum agraria Indonesia. Prinsip ini mendorong pemilik tanah untuk menggunakan tanah mereka secara bertanggung jawab dan tidak mengabaikan hak orang lain. Penutupan akses jalan tanpa dasar hukum yang jelas

⁴⁹ Rahmat Ramadhani, 2022, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Medan: UMSU Press, hlm. 66-67.

⁵⁰ Marsella Patrya Karim, dkk., *Op.cit.*, hlm.1534.

dapat dianggap melanggar prinsip ini. Implementasi fungsi sosial sering menghadapi tantangan dalam praktik, terutama ketika kepentingan pribadi bertentangan dengan kepentingan umum. Oleh karena itu, regulasi yang jelas dan sanksi yang tegas diperlukan untuk memastikan bahwa pemegang hak menjalankan fungsi sosialnya secara optimal.

Dalam hukum perdata, konsep hak milik juga diatur dalam Pasal 570 KUHPerdata " Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan", yang menyebutkan bahwa hak milik adalah hak penuh yang memberikan kewenangan kepada pemilik untuk menikmati dan mengelola harta miliknya namun tidak bertentangan dengan hak-hak orang lain dan kepentingan umum.⁵¹

Hak milik atas tanah, meskipun merupakan hak penuh, tetap tunduk pada batasan hukum yang berlaku. Menurut Pasal 667 KUHPerdata "Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya

⁵¹ H. Abdul Hamid Usman, (2019), "Hak Milik Atas Tanah Badan Hukum Persyarikatan Muhammadiyah", Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan, Vol. 1, No. 1, hlm. 36.

diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya.”, hak milik dapat dibatasi dengan adanya hak-hak yang melekat bagi pihak lain, seperti hak servituut atau hak lintas, yang memungkinkan pemilik tanah untuk mengizinkan pihak lain melewati atau menggunakan sebagian tanahnya demi aksesibilitas. Hak servituut berlaku jika ada kebutuhan khusus, seperti akses ke rumah atau lahan yang tidak memiliki jalan lain, dan hak ini melekat pada tanah tersebut, bukan pada pemiliknya, sehingga dapat diturunkan kepada pemilik tanah berikutnya.⁵²

C. **Pemegang Hak**

Hak milik adalah hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atau badan hukum. Pemegang hak milik dapat menggunakan tanahnya secara bebas, tetapi harus memperhatikan prinsip-prinsip keadilan dan tidak merugikan kepentingan masyarakat. Penutupan akses jalan oleh pemegang hak milik, misalnya, dapat memicu konflik hukum jika bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵³

Menurut KUHPerdara hak milik atau hak *eigendom* adalah seseorang yang mempunyai hak milik (*eigendom*) atas suatu benda atau seseorang yang mempunyai hak milik atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan dan memberikan) asal tidak melanggar undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk

⁵² *Ibid.*, hlm. 40

⁵³ Yudha Pandu, 2009, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: CV Karya Gemilang, hlm. 19.

itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.⁵⁴

Pemegang hak memiliki posisi yang penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Dalam KUHPertanahan, hak eigendom mengacu pada kepemilikan penuh seseorang atas suatu benda, termasuk hak untuk menggunakan, menikmati, dan mentransfer benda tersebut selama tidak melanggar hukum dan hak orang lain (Putra, 2021). Dalam konteks hukum agraria, Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah diberikan kepada individu maupun badan hukum dengan batasan tertentu, sehingga menekankan peran subjek hukum dalam kepemilikan tanah.

Dalam konteks Hukum Pertanahan "pemegang hak" merupakan subjek hukum. Pemegang hak adalah individu atau badan hukum yang memiliki hak atas suatu benda atau properti tertentu yang diberikan berlandaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁵ Pemegang hak Ada dua kategori subjek hukum selaku subjek hak dalam muatan Pasal 4 ayat (1) UUPA tersebut di atas tanah yang dapat diberikan hak atas tanah, antara lain; orang (baik satu orang atau lebih secara bersama-sama) dan badan hukum.⁵⁶ Dalam penelitian ini pemegang hak sebagai subjek pemegang hak milik atas tanah atau suatu hak atas tanah yang dipegang oleh

⁵⁴ P.N.H. Simanjuntak, Op.cit., hlm. 187.

⁵⁵ Rahmat Ramadhani, (2022), "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah", Jurnal Kajian Hukum Iuris Studia, Vol. 3. No. 1, hlm. 49.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 54.

perseorangan atas sebidang tanah tertentu yang terletak didalam wilayah masyarakat yang bersangkutan.⁵⁷

Selanjutnya, ditinjau dari subjek pemilik tanah, dalam ilmu hukum tanah dikenal beberapa macam hak atas tanah, yaitu sebagai berikut :

1. hak pribadi atas tanah (*private ownership*). Dalam hal ini tanah dimiliki/dihaki oleh subjek pribadi/swasta, seperti hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.
2. Hak kolektif masyarakat (*collective ownership, common ownership*). Dalam hal ini tanah tidak dimiliki oleh pribadi/swasta, melainkan dimiliki dan dikuasai oleh kelompok-kelompok komunitas masyarakat tertentu, seperti hak ulayat atau tanah bengkok dalam sistem hukum adat.
3. Hak negara untuk kepentingan umum (*common Property, state Property*). Dalam hal ini, hak atas tanah tidak diberikan untuk pribadi, tetapi tetap menjadi hak milik negara untuk digunakan buat kepentingan umum/masyarakat. Misalnya hak atas tanah untuk jalan umum, taman umum, prasarana olahraga seperti lapangan bola, termasuk tanah hutan bebas yang tidak diperuntukkan untuk siapa-siapa.⁵⁸

⁵⁷ Rahmat Ramadhani, 2019, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: CV. Pustaka Prima, hlm. 58.

⁵⁸ Munir Fuady, *Op.cit*, hlm. 79

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Status Hukum Jalan Yang Berada Di Atas Tanah Hak Milik

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, kepemilikan tanah oleh individu atau badan hukum memiliki batasan yang perlu diperhatikan, terutama terkait dengan fungsi sosial tanah yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Meskipun hak milik atas tanah memberikan pemiliknya kekuasaan penuh, penggunaannya tetap harus mempertimbangkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu aspek yang kerap menimbulkan konflik adalah penggunaan jalan yang melintasi tanah hak milik oleh masyarakat umum.⁵⁹

Permasalahan ini terjadi pada Juli 2023, warga Gang Kartini Warga Gang Kartini, Kelurahan Karang Berombak, Kecamatan Medan Barat, mengalami kesulitan akibat penutupan jalan oleh pemilik tanah di lokasi tersebut. Pemilik tanah menutup jalan yang menghubungkan Gang Kartini dengan kawasan lain dengan alasan bahwa ia memiliki hak milik penuh atas tanah tersebut. Pemilik tanah merupakan pemilik baru yang menempati tanah yang berjenis hak milik tersebut. Namun, berdasarkan keterangan dari masyarakat setempat dan tetangga-tetangga yang ada di sekitar tanah hak milik tersebut, mengatakan bahwa tanah hak milik yang merupakan jalan umum atau jalan melintas yang dilewati masyarakat setempat tersebut merupakan tanah yang berstatus tanah yang di hibahkan.⁶⁰

⁵⁹ Nandang Alamsah, dkk., 2021, *Administrasi Pertanahan*, Tangerang Selatan: Universitas Terbuka, hlm. 323.

⁶⁰ Isnaini, Anggreini A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, CV. Pustaka Prima: Medan, hlm. 68.

Hibah/Penyerahan merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan harta berupa benda bergerak atau tidak bergerak yang berasal dari orang yang masih hidup terhadap pihak lain. Pengertian Hibah terdapat pada pasal 1666-1693 KUHperdata tentang makna dari Hibah yaitu "Hibah adalah suatu perjanjian dengan nama si penghibah diwaktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima Hibah yang menerima penyerahan itu".⁶¹ Pemberian hibah dilaksanakan sebagai fungsi sosial dalam masyarakat, sehingga masalah-masalah pewarisan tanah dapat diselesaikan melalui hibah, tetapi kenyataannya hibah bukan merupakan solusi yang tepat terhadap permasalahan-permasalahan tanah.⁶²

Perundang-undangan hanya menganggap penyerahan yang dilakukan ketika orang masih hidup sebagai hibah. Apabila penyerahan tersebut dilakukan ketika orang yang menyerahkan meninggal, hal itu dapat dikatakan sebagai Hibah Wasiat terdapat pada pasal 957-972 KUHperdata. Adapun Pemahaman terkait alasan adanya pembatalan dalam Hibah yang dilakukan jika penyerahan/Hibah terhadap benda yang tidak bergerak akan batal apabila tanpa surat dari notaris menurut Pasal 1682 KUHperdata yang berbunyi "Tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah". Pemberian hibah dilaksanakan sebagai fungsi sosial dalam masyarakat, sehingga masalah-masalah pewarisan tanah dapat diselesaikan melalui hibah, tetapi

⁶¹ Suyitno, M. Zamroni, Agung Supangkat, (2019) "Kajian Yuridis Hibah Hak Atas Tanah", Vol. 2, No. 2, hlm. 50.

⁶² Nila Manda Sari, Yunanto, (2019), "Cacat Hukum dalam Hibah Sebagai Perjanjian Sepihak dan Implikasinya", Vol. 11, No. 1, hlm. 101.

kenyataannya hibah bukan merupakan solusi yang tepat terhadap permasalahan-permasalahan tanah.⁶³

Namun, Pemilik tanah yang menghibahkan tanah tersebut menghibahkan atau menyerahkan tanah tersebut untuk menjadi jalan umum kepada masyarakat setempat dapat mengakses jalan tersebut, hanya menghibahkan tanah tersebut secara lisan tanpa adanya bukti tertulis atau bukti hak atas tanah secara yuridis berupa sertifikat maka surat hibah harus didaftarkan pada Badan Pertahanan Nasional.⁶⁴

Warga setempat juga merasa dirugikan karena jalan tersebut merupakan satu-satunya akses untuk menuju berbagai fasilitas umum, seperti sekolah, tempat ibadah, dan pusat perbelanjaan. Penutupan jalan ini tidak hanya menyulitkan akses harian warga tetapi juga mengancam keselamatan mereka, terutama dalam keadaan darurat yang membutuhkan akses cepat bagi kendaraan ambulans atau pemadam kebakaran.⁶⁵ Perseteruan antara pemilik tanah dan warga akhirnya memperlihatkan adanya konflik antara hak privat pemilik atas tanahnya dan kebutuhan publik akan akses jalan umum.

Warga Gang Kartini telah menunggu selama sembilan bulan agar tembok yang dibangun di atas badan Jalan Gang Kartini dibongkar, karena jalan tersebut

⁶³ Letezia Tobing, "Keabsahan Hibah", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/keabsahan-hibah-lt54912b4c6a82e/> Sabtu, 15 Februari 2025, 17.40 WIB.

⁶⁴ Law Justice, "Perhatian, Tanah Hibah Harus punya Sertifikat, Simak Cara Urusnya", *Perhatian, Tanah Hibah Harus Punya Sertifikat, Simak Cara Urusnya*, Minggu, 16 Februari 2025, 09.21 WIB.

⁶⁵ Irma Yani Sitompul, "Antonius Tumanggor Respons kekesalan Warga terhadap Satpol PP: segera kita RDP di Komisi IV DPRD Medan", <https://pelitaharian.id/antonius-tumanggor-respons-kekesalan-warga-terhadap-satpol-pp-segera-kita-rdp-di-komisi-iv-dprd-medan/>, Jumat, 08 November 2024, 00.08 WIB.

merupakan fasilitas umum. Mereka telah melakukan berbagai upaya mediasi di kantor camat dan lurah, namun pemilik tanah terkesan tidak peduli dan tidak menghormati aparat pemerintah dengan tidak menghadiri pertemuan yang diadakan. Warga menyayangkan sikap Satpol PP Medan yang tidak berani melakukan pembongkaran tembok tersebut dengan alasan surat pembongkaran belum sampai langsung kepada pemilik, meskipun surat telah diberikan melalui kepala lingkungan.⁶⁶

Permasalahan ini pernah terjadi di Gang Kartini, Medan, di mana pemilik tanah menutup akses jalan yang telah digunakan oleh masyarakat selama bertahun-tahun, yang kemudian memicu protes dan mediasi bersama pemerintah daerah. Dalam situasi serupa, keputusan hukum umumnya mengacu pada prinsip fungsi sosial tanah yang membatasi hak absolut pemilik atas propertinya.

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, kepemilikan tanah oleh individu atau badan hukum memiliki batasan tertentu yang harus diperhatikan, terutama terkait fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Hak milik atas tanah memberikan kekuasaan penuh kepada pemiliknya, namun penggunaan tanah harus tetap mempertimbangkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu aspek yang sering menimbulkan konflik adalah penggunaan jalan di atas tanah hak milik oleh masyarakat umum.⁶⁷

⁶⁶ Metro Rakyat, "Dinilai Kurang Tegas, Warga Gang Kartini Kesal Terhadap Satpol PP Medan, Antonius Tumanggor: *Segera Kita RPD di Komisi IV*", *dinilai kurang tegas warga gang kartini kesal terhadap satpol pp medan antonius tumanggor segera kita rdp di komisi-IV*, Kamis, 13 Februari 2025, 12.30 WIB.

⁶⁷ Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, hlm. 148.

Secara hukum, jalan yang berada di atas tanah hak milik dapat memiliki beberapa status tergantung pada penggunaannya dan regulasi yang berlaku. Jika jalan tersebut sudah lama digunakan oleh masyarakat, maka ada kemungkinan bahwa jalan tersebut termasuk dalam kategori hak servitutu atau hak melintas yang diatur dalam Pasal 674 KUHPerdara. Hak ini memberi izin bagi masyarakat untuk tetap menggunakan jalan tersebut sebagai jalur akses, meskipun secara legal tanah tersebut masih dimiliki secara pribadi oleh pemiliknya.

Namun, jika pemilik tanah memutuskan untuk menutup akses jalan tanpa mempertimbangkan kepentingan umum, maka tindakan tersebut dapat menimbulkan sengketa hukum. Dalam beberapa kasus, seperti yang terjadi di Gang Kartini, Medan, pemilik tanah menutup akses jalan yang telah lama digunakan oleh masyarakat, sehingga menimbulkan protes dan mediasi yang melibatkan pemerintah daerah. Keputusan hukum dalam kasus serupa sering kali mengacu pada prinsip fungsi sosial tanah, yang membatasi hak absolut pemilik tanah atas propertinya.

Pada tahun 2023, seorang lansia di Bekasi mengalami masalah aksesibilitas ke rumahnya karena pihak hotel menutup jalan yang menjadi satu-satunya akses bagi sang lansia menuju rumahnya. Penutupan ini dilakukan secara sepihak oleh pihak hotel yang mengklaim bahwa mereka memiliki hak penuh atas tanah tersebut, yang di atasnya juga termasuk jalan yang digunakan oleh lansia tersebut selama bertahun-tahun. Kuasa hukum lansia tersebut mengajukan protes, dengan dasar bahwa tindakan pihak hotel melanggar hukum karena menghalangi hak kliennya untuk mengakses tempat tinggalnya sendiri. Penutupan akses ini tidak hanya

menimbulkan kesulitan bagi lansia tersebut dalam menjalani aktivitas sehari-hari, tetapi juga mengancam keselamatan dan kesehatannya, terutama karena akses kendaraan darurat menjadi terbatas akibat penutupan jalan tersebut.⁶⁸

Hak atas tanah bukanlah hak mutlak yang dapat digunakan tanpa batas. Dalam banyak kasus, pemerintah memiliki wewenang untuk mencabut hak milik seseorang atas tanah demi kepentingan umum. Hal ini diatur dalam Pasal 18 UUPA yang mengatur bahwa tanah dapat diambil alih oleh negara dengan pemberian ganti rugi yang layak. Oleh karena itu, jika suatu jalan yang berada di atas tanah hak milik telah lama digunakan oleh publik dan sangat penting untuk kepentingan umum, maka pemerintah dapat mengambil tindakan hukum untuk mempertahankan akses tersebut.

Adapun dalam Undang-Undang Pokok Agraria, alasan pertama hapusnya Hak Milik adalah karena adanya pencabutan hak, menurut ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan "Untuk Kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang".⁶⁹

Pencabutan hak atas tanah tersebut yang merupakan suatu sarana yang disediakan pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi

⁶⁸ Danandaya Arya Putra, "Kuasa Hukum Lansia Sebut Hotel di Bekasi yang tutup Akses Rumah kliennya melanggar Hukum", *Kuasa Hukum Lansia Sebut Hotel di Bekasi yang Tutup Akses Rumah Kliennya Melanggar Hukum*, Jumat, 08 November 2024, 00.16 WIB.

⁶⁹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2016, *Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Prenadamia Group hlm. 129.

kepentingan umum, yang di dalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, kepentingan bangsa dan negara. Dalam undang-undang No. 20 tahun 1961 Pasal 1 yang berbunyi "untuk kepentingan umum, termasuk bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, menteri Kehakiman dan menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya". Dalam instruksi presiden ini telah ditentukan pembangunan yang bersifat kepentingan umum, yaitu apabila kegiatan tersebut menyangkut:

- c. Kepentingan bangsa dan negara, dan/atau
- d. Kepentingan masyarakat luas, dan/atau
- e. Kepentingan rakyat banyak, dan/atau
- f. Kepentingan pembangunan.⁷⁰

Dalam banyak kasus, pemerintah memiliki kewenangan untuk mencabut hak milik atas tanah demi kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUPA, yang menyatakan bahwa tanah dapat diambil alih oleh negara disertai dengan pemberian ganti rugi yang layak. Oleh karena itu, jika suatu jalan di atas tanah hak milik telah lama digunakan oleh publik dan memiliki nilai penting bagi kepentingan umum, maka pemerintah dapat mengambil langkah hukum untuk memastikan akses tersebut tetap terjaga.⁷¹

⁷⁰ Supriadi, (2022), *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 69.

⁷¹ Putu Diva Sukmawati, dkk, (2022), "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2, No. 2, hlm. 91.

Konsep kepentingan umum dalam hukum agraria menjadi faktor krusial dalam menentukan status hukum jalan yang melintasi tanah hak milik. Jika akses jalan tersebut merupakan satu-satunya jalur menuju fasilitas publik seperti rumah sakit, sekolah, atau tempat ibadah, maka besar kemungkinan pemerintah akan campur tangan untuk memastikan akses tetap tersedia bagi masyarakat. Hal ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, yang menegaskan bahwa jalan umum tidak boleh ditutup secara sepihak.⁷²

Di sisi lain, dalam beberapa kasus, pemilik tanah dapat mengajukan keberatan terhadap penggunaan jalannya oleh masyarakat jika mereka memiliki bukti kuat bahwa jalan tersebut merupakan bagian integral dari propertinya dan belum pernah secara resmi dijadikan jalan umum. Dalam situasi seperti ini, pengadilan akan mempertimbangkan berbagai aspek, termasuk durasi penggunaan jalan oleh masyarakat, adanya izin atau persetujuan sebelumnya, serta dampak sosial yang akan ditimbulkan jika akses ditutup.

Dalam konteks peraturan daerah, beberapa pemerintah daerah telah menerbitkan regulasi yang mengatur penggunaan jalan di atas tanah hak milik. Peraturan ini biasanya mencakup prosedur yang harus diikuti oleh pemilik tanah yang ingin membatasi akses jalan, termasuk kewajiban untuk berkonsultasi dengan masyarakat dan pihak berwenang sebelum melakukan penutupan. Selain aspek hukum perdata dan agraria, hukum pidana juga memiliki peranan penting dalam sengketa akses jalan yang berada di atas tanah hak milik. Apabila pemilik tanah menutup jalan dan

⁷² Wandri I. K. Tumewu, (2019), “Tindak Pidana Pelanggaran Fungsi Jalan Menurut Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan”, Jurnal *Lex Crimen*, Vol. 8, No. 9, hlm. 29.

tindakan tersebut mengganggu kepentingan umum atau membahayakan keselamatan publik.

Dari berbagai aspek yang telah dibahas, dapat disimpulkan bahwa status hukum jalan yang terletak di atas tanah hak milik sangat bergantung pada konteks penggunaannya serta regulasi yang berlaku. Hak milik itu sendiri tidak bersifat mutlak dan dapat dibatasi oleh ketentuan hukum yang lebih tinggi demi kepentingan umum. Oleh sebab itu, pemilik tanah yang berencana menutup akses jalan perlu mempertimbangkan berbagai aspek hukum dan sosial agar tidak menimbulkan konflik yang lebih besar di kemudian hari. Sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pemilik hak atas tanah memiliki kewajiban untuk menjaga tanahnya agar tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam hal ini, jika jalan yang terletak di atas tanah hak milik merupakan sarana yang vital bagi masyarakat, pemilik tanah harus mempertimbangkan dampaknya sebelum menutup akses tersebut.⁷³

Akses jalan bagi bidang tanah pekarangan merupakan aspek utama yang memungkinkan pemilik tanah untuk melaksanakan aktivitas di atas tanah tersebut. Ketidakjelasan mengenai status akses jalan dapat menimbulkan potensi sengketa di kemudian hari, sehingga pengaturan yang jelas mengenai hak akses menjadi sangat penting. Meskipun ketentuan terkait pemberian akses jalan telah diatur dalam beberapa peraturan, seperti PP 40/1996 dan PP 18/2021, regulasi tersebut lebih

⁷³ Jonathan Marhien, dkk, (2023), “Peralihan Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Prinsip Reforma Agraria Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, Vol. 12, No. 3, hlm. 123

berfokus pada hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai (HP). Sayangnya, belum ada ketentuan yang tegas terkait larangan menutup atau mengurung pekarangan dari jalan umum bagi pemegang hak milik.

Meskipun tanah berstatus hak milik, pemegang hak milik dibatasi dalam suatu koridor aturan yang berlaku dimana pemegang hak atas tanah wajib memperhatikan fungsi sosial atas tanah yang terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berarti status tanah tersebut artinya :

- a. Dalam aktivitas penggunaan atau pemanfaatan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian kepada orang lain
- b. Penggunaan tanah wajib disesuaikan dengan peruntukan yang telah ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang.
- c. Penggunaan atau pemanfaatan tanah wajib memperhatikan kepentingan umum selain kepentingan pribadi.
- d. Tanah yang digunakan atau dimanfaatkan harus dipelihara dengan baik dan mencegah terjadinya kerusakan tanah.
- e. Tanah yang digunakan tidak boleh di telantarkan sehingga menimbulkan kerugian atas tanah tersebut, baik dari sisi kesuburan, penggunaan dan kemanfaatan atas tanah tersebut.⁷⁴

Meskipun lahan berstatus kepemilikan, pemilik hak milik tetap terikat dengan serangkaian peraturan yang berlaku di Indonesia. Pasal 6 dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menekankan bahwa hak atas tanah memiliki tanggung

⁷⁴ Indah Sari, (2020), “Hak-Hak Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)”, Vol. 9, No. 1, hlm. 28-29

jawab sosial, artinya pemilik tidak bisa menggunakan tanahnya secara mutlak tanpa mempertimbangkan kepentingan masyarakat. Tujuannya adalah untuk menciptakan keseimbangan antara hak individu atas tanah dan manfaat yang lebih besar untuk komunitas di sekitarnya. Oleh karena itu, setiap penggunaan tanah harus dilakukan dengan penuh tanggung jawab agar tidak mendatangkan konsekuensi negatif bagi orang lain.⁷⁵

Namun, Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa semua hak atas tanah, termasuk hak milik, memiliki fungsi sosial. Artinya, meskipun seseorang memiliki hak milik atas tanah, penggunaan tanah tersebut tidak boleh menghalangi kepentingan masyarakat. Jika penggunaan tanah menghalangi akses jalan yang diperlukan oleh masyarakat atau pemilik tanah lain, maka hak milik tersebut dapat dipertanyakan dan berpotensi dihapus demi kepentingan umum.

Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tanggung jawab untuk menganalisis status tanah dan memastikan apakah tanah tersebut digunakan sebagai jalan umum yang memiliki fungsi sosial. Tanah yang telah lama berfungsi sebagai akses umum tidak dapat diubah fungsinya tanpa persetujuan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Selain itu, pemilik tanah terkurung memiliki hak untuk meminta akses jalan kepada tetangga yang memiliki tanah di sekitarnya berdasarkan Pasal 667 KUHPerdara, dengan kewajiban membayar ganti rugi. Oleh

⁷⁵ Ni Komang Putri Sari Sunari Wangi, dkk, (2023), “Analisis Yuridis Hak Ulayat Terhadap Kepemilikan Tanah Adat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, Vol. 3, No. 2, hlm. 118.

karena itu, penting untuk memastikan bahwa status akses jalan jelas dan dilindungi oleh hukum agar tidak terjadi konflik di masa depan.

Dalam hal ini, pemilik tanah wajib memastikan bahwa cara mereka menggunakan atau memanfaatkan tanah tidak merugikan orang lain. Contohnya, jika tanah digunakan untuk membangun sebuah bangunan, maka pemilik harus memperhatikan dampak yang mungkin timbul bagi lingkungan sekitar, termasuk akses bagi masyarakat, sistem drainase, serta efek sosial dan ekonomi yang mungkin terjadi. Selain itu, pemanfaatan tanah tidak boleh menimbulkan konflik dengan pihak lain, baik dalam bentuk gangguan fisik maupun masalah sosial yang dapat merugikan kepentingan umum.

Pemanfaatan tanah harus sesuai dengan fungsinya yang telah diatur dalam rencana tata ruang daerah. Ini merujuk pada ketentuan dalam peraturan daerah yang mengatur zonasi tertentu, seperti daerah pemukiman, kawasan perdagangan, industri, atau ruang terbuka hijau. Apabila pemilik tanah menggunakan lahannya untuk tujuan yang tidak sesuai dengan peraturan tata ruang yang ada, maka mereka bisa dikenakan sanksi administratif atau bahkan kehilangan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, adalah kewajiban pemilik tanah untuk mematuhi peraturan penggunaan tanah demi menjaga stabilitas dan keseimbangan dalam pembangunan.⁷⁶

⁷⁶ Imamuhulhadi, (2021), “Aspek Hukum Penataan Ruang: Perkembangan , Ruang lingkup, Asas dan Norma”, Vol. 6, No. 1, hlm. 123.

B. Akibat Hukum Penutupan Akses Jalan Yang Berada Di Atas Tanah Hak Milik Oleh Pemegang Hak.

Akibat hukum timbul dari perbuatan hukum maupun peristiwa hukum. Akibat hukum dapat berupa hak, kewajiban, sanksi, atau konsekuensi lain yang ditentukan oleh hukum. Akibat hukum terjadi karena subjek Hukum melakukan perbuatan hukum terhadap objek hukum tertentu.⁷⁷

Akibat hukum muncul sebagai konsekuensi dari tindakan atau kejadian hukum. Dampaknya dapat berupa munculnya hak, kewajiban, sanksi, atau konsekuensi hukum lainnya yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Akibat hukum ini terjadi karena suatu subjek hukum melakukan tindakan tertentu terhadap objek hukum yang bersangkutan.

Dalam hal hak akses atas tanah yang terkurung, kondisi ini dapat terjadi karena faktor alam, kesepakatan sukarela, perjanjian, maupun regulasi yang berlaku. Hak akses secara alami terjadi ketika air dari tanah yang lebih tinggi mengalir ke tanah yang lebih rendah sebagai akibat dari kondisi geografis, dan pemilik tanah yang lebih rendah tidak dapat menghalangi aliran tersebut. Namun, pemilik tanah yang lebih tinggi juga tidak diperbolehkan melakukan perubahan yang memperbesar beban aliran air ke tanah di bawahnya. Sementara itu, pemilik tanah yang berbatasan dengan aliran air memiliki hak untuk memanfaatkan air yang melewati lahannya untuk kepentingan tertentu, seperti irigasi.⁷⁸

⁷⁷ Muhamad Sadi Is., 2024, *Hukum Perdata*, Bali: Intelektual Manifes Media, hlm. 83.

⁷⁸ Arba, *Op.cit*, hlm. 82

Hak akses yang diperoleh secara sukarela merupakan bentuk izin yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain tanpa imbalan, semata-mata demi keuntungan tanah yang menerima akses tersebut. Sementara itu, hak akses berdasarkan peraturan hukum mengatur bahwa pemilik tanah yang tidak memiliki jalur keluar menuju jalan umum dapat mengajukan tuntutan untuk memperoleh hak melintas melalui tanah milik tetangganya. Dalam hal ini, pemilik tanah yang memberikan akses berhak menerima kompensasi yang wajar atas penggunaan lahannya serta penggantian atas potensi kerugian yang mungkin timbul akibat penggunaan akses tersebut.

Penggunaan hak akses atas tanah terkurung harus disesuaikan dengan kepentingan yang ada, misalnya dalam hal keperluan transportasi atau infrastruktur yang diperlukan untuk mendukung penggunaan tanah tersebut. Pemilik tanah yang terkurung memiliki hak untuk membangun akses jalan, fasilitas umum, atau jalur transportasi lain yang diperlukan. Namun, mereka tidak dapat menuntut hak akses sesuai keinginannya tanpa pertimbangan hukum yang jelas. Jika pembagian sebidang tanah menyebabkan suatu bagian tanah menjadi terkurung, pemilik tanah yang sebelumnya memiliki akses harus tetap menyediakan jalur yang dulunya digunakan sebagai jalan, meskipun itu bukan rute terpendek ke jalan umum dan meskipun tidak disebutkan secara eksplisit dalam pembagian tanah tersebut. Selain

itu, jika hak akses telah ditetapkan, pemilik tanah tidak dapat meminta pemindahan jalur akses setelah akses tersebut diperbaiki.⁷⁹

Hak akses atas tanah terkurung yang tidak digunakan selama lebih dari sepuluh tahun dapat dianggap kedaluwarsa. Perhitungan masa daluwarsa dimulai sejak akses terakhir digunakan atau sejak terjadi peristiwa yang bertentangan dengan hak akses tersebut. Namun, jika akses tersebut terhalang oleh suatu hambatan yang tidak dapat dihindari, masa daluwarsa dapat ditangguhkan hingga sepuluh tahun. Jika bangunan atau infrastruktur yang ada di atas tanah tersebut hancur, hal ini tidak akan menghentikan masa daluwarsa. Sementara itu, hak akses yang terjadi secara alami tidak terpengaruh oleh ketentuan daluwarsa. Dalam hal ini, pemilik tanah yang memberikan akses memiliki kewajiban untuk membuktikan bahwa ia atau pihak lain telah memanfaatkan hak tersebut dalam jangka waktu yang ditentukan oleh hukum.⁸⁰

Ketentuan mengenai hak akses tanah terkurung ini selaras dengan prinsip hukum pertanahan di Indonesia yang lebih mengutamakan fungsi sosial tanah dibandingkan kepentingan individu. Oleh karena itu, penting bagi regulasi pertanahan untuk mencantumkan ketentuan mengenai hak akses tanah terkurung dalam Undang-Undang Hak Milik guna memberikan batasan yang jelas bagi pemilik tanah. Hal ini diperlukan mengingat dalam praktiknya, sengketa terkait kepemilikan dan kewajiban pemegang sertifikat hak milik sering terjadi. Selain itu,

⁷⁹ Andrea Winda Amasta & Rekky Sean Paulus, (2024), "Penerapan Asas Fungsi Sosial Hak atas tanah dalam Putusan Nomor 28/G/PU/2019/PTUN.PBR", Jurnal Ilmu Hukum *The Juris* Vol. 7, No. 1, hlm. 19

⁸⁰ *Ibid.*, hlm. 23.

hakim dalam berbagai kasus sering memberikan interpretasi yang berbeda dalam menyelesaikan sengketa semacam ini.⁸¹

Dalam kaitannya dengan tanah terkurung, Pasal 667 KUH Perdata menyatakan bahwa pemilik tanah yang terisolasi di antara tanah milik orang lain dan tidak memiliki akses ke jalan umum berhak mengajukan permintaan kepada pemilik tanah di sekitarnya untuk diberikan akses jalan melintas. Namun, pemilik tanah yang menerima permintaan tersebut berhak mendapatkan kompensasi yang sepadan dengan dampak yang ditimbulkan dari pemberian akses tersebut. Pasal 668 KUH Perdata juga menegaskan bahwa akses jalan harus diberikan di sisi tanah yang paling dekat dengan jalan umum atau saluran air, dengan mempertimbangkan agar kerugian bagi pemilik tanah yang dilalui seminimal mungkin.⁸²

Berdasarkan ketentuan ini, pemilik tanah yang terkurung memiliki hak hukum untuk meminta akses jalan kepada pemilik tanah yang berdekatan agar dapat terhubung dengan jalan umum. Namun, jalur akses yang diberikan haruslah melalui sisi yang paling memungkinkan untuk meminimalkan dampak negatif bagi pemilik tanah yang memberikan akses. Apabila pemilik tanah yang memberikan akses menetapkan biaya yang tidak wajar atau meminta kompensasi yang terlalu tinggi, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan agar mendapatkan penyelesaian hukum yang adil.

⁸¹ *Ibid.*, hlm. 18.

⁸² Timoty Ezra Simanjuntak, "Hak atas Akses Jalan bagi Pemilik Tanah yang Terkurung", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tanah-tertutup-lt5074ebf18e025/>, Senin, 17 Februari 2025, 13.21 WIB.

Selain aspek hukum perdata, penutupan akses jalan oleh pemilik tanah juga dapat berdampak pada aspek administrasi pertanahan dan tata ruang. Dalam peraturan yang berlaku, seperti Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, akses jalan merupakan bagian dari rencana tata ruang yang harus diperhatikan dalam setiap penggunaan lahan. Jika suatu jalan yang sebelumnya digunakan oleh masyarakat ditutup secara sepihak oleh pemilik tanah, tindakan tersebut dapat dianggap melanggar peruntukan tata ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam kasus tertentu, pemerintah berhak mengambil tindakan administratif, seperti pembatalan hak atas tanah atau pencabutan izin penggunaan lahan jika terbukti bahwa penutupan jalan tersebut berdampak negatif terhadap kepentingan umum.⁸³

Selain itu, dalam praktiknya, penyelesaian sengketa mengenai hak akses jalan sering kali melibatkan mediasi dan musyawarah di tingkat masyarakat. Pemerintah daerah, tokoh masyarakat, atau lembaga adat sering kali berperan dalam menyelesaikan konflik semacam ini agar tercapai solusi yang adil bagi semua pihak. Prinsip musyawarah untuk mufakat dalam hukum adat masih memiliki pengaruh yang kuat dalam menyelesaikan masalah pertanahan di berbagai daerah di Indonesia. Oleh karena itu, sebelum membawa permasalahan ini ke ranah hukum formal, disarankan agar para pihak yang bersengketa terlebih dahulu mencoba menyelesaikan masalah secara damai melalui jalur mediasi atau negosiasi.⁸⁴

⁸³ Dega Puji Rahayu, dkk, (2023), "Analisis Yuridis Alih Fungsi Lahan Pertanian menjadi Perumahan di Kabupaten Masiun", *Novum: Jurnal Hukum*, Vol. 10, No. 2, hlm. 2.

⁸⁴ Vasco Javarison Zacharias, dkk, (2024), "Penyelesaian Sengketa Perdata tentang Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria di Indonesia", *Jurnal Ilmu Syariah dan Ilmu Hukum*, Vol. 7, No. 1, hlm. 125

Dengan adanya berbagai konsekuensi hukum yang mungkin timbul dari penutupan akses jalan, penting bagi pemilik tanah untuk memahami batasan-batasan hukum yang berlaku sebelum melakukan tindakan yang dapat merugikan pihak lain. Pemahaman akan prinsip fungsi sosial tanah, hak akses bagi tanah terkurung, serta aturan hukum terkait akses jalan dapat membantu menghindari potensi sengketa dan memastikan bahwa penggunaan tanah tetap selaras dengan hukum dan kepentingan masyarakat.⁸⁵

Dalam konteks penutupan akses jalan di atas tanah hak milik oleh pemegang hak, akibat hukum yang timbul dapat mencakup tanggung jawab hukum bagi pemilik tanah jika tindakan tersebut melanggar hak orang lain. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sehingga pemilik tanah tidak dapat menggunakan haknya secara sewenang-wenang hingga merugikan kepentingan umum. Jika jalan yang ditutup telah lama digunakan oleh masyarakat sebagai akses umum, maka pemilik tanah dapat dikenakan tuntutan hukum karena menghalangi hak masyarakat untuk menggunakan jalan tersebut.

Selain itu, berdasarkan Pasal 667 KUHPerdara, seseorang yang memiliki tanah yang terkurung tanpa akses dapat menuntut hak melintas (*servituut*) melalui tanah milik orang lain. Jika pemilik tanah tetap menutup akses tanpa mempertimbangkan kepentingan umum atau alternatif akses lain, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, yang

⁸⁵ *Ibid.*, hlm. 127

mengatur bahwa setiap perbuatan yang merugikan orang lain mewajibkan pelaku untuk memberikan ganti rugi. Akibatnya, pemilik tanah yang menutup akses jalan secara sepihak dapat diperintahkan oleh pengadilan untuk membuka kembali akses tersebut serta membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.⁸⁶

Dalam beberapa kasus, pemerintah juga dapat mengambil tindakan hukum dengan mencabut hak milik atas tanah tersebut berdasarkan Pasal 18 UUPA jika penutupan akses jalan berdampak besar pada kepentingan umum. Keputusan pengadilan dalam kasus serupa, seperti Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 95/PDT/2015/PT.DPS, menunjukkan bahwa pemilik tanah yang menutup akses jalan tanpa dasar hukum yang jelas dapat diperintahkan untuk membongkar penghalang tersebut.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 95/PDT/2015/PT.DPS, akibat hukum dari penutupan akses jalan di atas tanah hak milik oleh pemegang hak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam kasus ini, tergugat membangun tembok permanen yang menghalangi akses jalan umum yang telah digunakan oleh masyarakat dan penggugat selama bertahun-tahun. Pengadilan menilai bahwa tindakan tersebut bertentangan dengan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah harus memiliki fungsi sosial dan tidak boleh digunakan untuk merugikan kepentingan umum⁸⁷

⁸⁶ Lamrotiur Sihite, dkk, (2022), "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti dalam Perkara Perdata", *Fiat Iustitia: Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 1, hlm. 49.

⁸⁷ *Ibid.*, hlm. 50

Selain itu, pengadilan juga mempertimbangkan bahwa jalan yang ditutup oleh tergugat telah lama digunakan sebagai akses publik. Dalam pertimbangan hukum, pengadilan mengacu pada konsep hak melintas (*servituut*) sebagaimana diatur dalam Pasal 667 KUHPerdara, yang memberikan hak kepada pemilik tanah terkurung untuk memperoleh akses jalan melalui tanah milik orang lain. Oleh karena itu, tindakan tergugat dalam menutup akses jalan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum karena menghambat hak-hak pihak lain untuk menggunakan jalan yang telah menjadi bagian dari fasilitas umum.

Akibat hukum lainnya adalah pengadilan mengabulkan sebagian gugatan penggugat dan memerintahkan tergugat untuk membongkar tembok yang telah dibangun. Selain itu, tergugat juga diwajibkan untuk memberikan akses jalan kepada penggugat dan masyarakat tanpa ada hambatan. Pengadilan juga menolak tuntutan ganti rugi dalam jumlah besar yang diajukan penggugat, dengan alasan bahwa tuntutan tersebut tidak memiliki dasar hukum yang cukup kuat. Namun, keputusan ini memperjelas bahwa pemegang hak atas tanah tidak memiliki kewenangan mutlak untuk menutup akses jalan yang telah lama digunakan oleh masyarakat, terutama jika jalan tersebut memiliki fungsi sosial yang signifikan.

Berangkat dari Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 95/PDT/2015/PT.DPS yang dimana tindakan penutupan akses jalan yang telah lama digunakan oleh masyarakat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH). Dalam kasus tersebut, pengadilan menilai bahwa gang yang ditutup oleh tergugat telah berfungsi sebagai jalan umum yang digunakan masyarakat. Oleh

karena itu, pengadilan memerintahkan agar tembok yang menghalangi akses tersebut dibongkar dan akses bagi masyarakat dipulihkan.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 95/PDT/2015/PT.DPS. akibat hukum dalam putusan berikut yakni Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dituangkan oleh Majelis Hakim dalam Putusannya menyatakan bahwa tindakan pemilik tanah menutup akses jalan terbukti sebagai perbuatan melawan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Melanggar Prinsip Fungsi Sosial Tanah (Pasal 6 UUPA 1960).

Hakim mempertimbangkan bahwa hak atas tanah tidak bersifat mutlak, tetapi harus memperhatikan fungsi sosial. Dalam Pasal 6 UUPA, disebutkan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sehingga pemilik tanah tidak boleh menggunakan haknya dengan cara yang merugikan kepentingan umum.

Dalam kasus ini, jalan yang ditutup telah lama digunakan oleh warga sebagai akses utama. Oleh karena itu, tindakan pemilik tanah yang menutup jalan melanggar asas fungsi sosial hak atas tanah dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

2. Menghambat Hak Warga atas Akses Jalan (Pasal 667 KUH Perdata).

Dalam hukum perdata, hak servituit (*erfdienstbaarheid*) diatur dalam Pasal 667 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: "Pemilik tanah yang terisolasi berhak menuntut hak melintas melalui tanah milik orang lain dengan kewajiban membayar ganti rugi yang sepadan.". Hakim menilai bahwa jalan yang ditutup oleh pemilik tanah telah lama digunakan oleh

masyarakat dan memiliki fungsi vital sebagai akses umum. Dengan menutup jalan secara sepihak, pemilik tanah telah melanggar hak warga untuk melintas, sehingga pengadilan memutuskan bahwa warga tetap berhak menggunakan jalan tersebut.

3. Menyebabkan Kerugian bagi Warga (Pasal 1365 KUH Perdata).

Hakim menilai bahwa akibat dari penutupan jalan ini, warga mengalami kerugian, seperti Kesulitan dalam mengakses rumah dan tempat usaha mereka, Potensi kehilangan pendapatan bagi warga yang memiliki usaha di sekitar jalan yang ditutup, Gangguan aktivitas sosial masyarakat akibat perubahan aksesibilitas, Karena adanya kerugian nyata, tindakan pemilik tanah termasuk perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga pemilik tanah diperintahkan untuk membongkar tembok dan memulihkan akses jalan bagi warga.⁸⁸

4. Hakim Memerintahkan Pembongkaran Tembok.

Sebagai akibat hukum dari perbuatan melawan hukum ini, hakim memutuskan bahwa Tembok yang menutup akses jalan harus dibongkar oleh pemilik tanah, Warga harus diberikan kembali hak untuk menggunakan akses jalan yang telah lama mereka pakai, Jika pemilik tanah tidak membongkar tembok dalam batas waktu tertentu, maka pemerintah berwenang untuk melakukan pembongkaran paksa.

⁸⁸ Muklis, (2023), "Analisis Ganti Kerugian Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata", *iuris studia Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 4, No. 1, hlm. 9

Dalam kasus Gang Kartini Medan, tembok pembatas yang menutup akses jalan menimbulkan akibat hukum yang mirip dengan kasus di Denpasar berdasarkan Putusan No. 95/PDT/2015/PT.PDS, adapun beberapa akibat hukum dalam kasus ini :

1. Hak Atas Tanah Tidak Bersifat Absolut

Dalam hukum agraria yang ada di Indonesia, kepemilikan tanah tidak dapat digunakan secara sewenang-wenang tanpa mempertimbangkan kepentingan umum. Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960 menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Artinya, meskipun tanah tersebut dimiliki oleh individu atau badan hukum, penggunaannya tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat.

Jika Gang Kartini telah lama digunakan sebagai akses masyarakat, maka fungsi sosialnya harus diakui. Oleh karena itu, pemilik tanah yang menutup akses tanpa alasan yang sah dan tanpa memberikan jalur alternatif dapat dianggap melanggar asas tersebut.

2. Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Jika Ada Kerugian

Dalam Pasal 1365 KUHPdata, disebutkan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain mewajibkan pelakunya untuk memberikan ganti rugi. Dalam kasus Gang Suku-Suku di Denpasar, penutupan jalan mengakibatkan kerugian bagi pemilik properti di sekitar gang, termasuk kehilangan akses dan potensi pendapatan.

Jika penutupan Gang Kartini di Medan juga menyebabkan masyarakat atau pemilik properti di sekitar mengalami kerugian, maka hal ini bisa dijadikan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Warga yang terdampak dapat menuntut agar akses mereka dikembalikan dan meminta ganti rugi jika mengalami kerugian finansial akibat penutupan tersebut.⁸⁹

Jika warga di sekitar Gang Kartini merasa dirugikan oleh penutupan jalan, mereka dapat mengajukan gugatan perdata terhadap pemilik tanah yang membangun tembok. Jika melihat unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPdata dikaitkan dengan putusan pengadilan tinggi Denpasar adalah sebagai berikut :

a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif)

Dalam kasus Gang Kartini, jelas ada perbuatan negatif yang dilakukan pihak pemegang hak atas tanah dengan menutup akses jalan keluar masyarakat setempat untuk keluar masuknya kendaraan beroda empat. Sehingga tetangga yang memiliki mobil tidak dapat masuk ke dalam gang tersebut. Hal ini jelas pemegang hak atas tanah mengabaikan ketentuan Pasal 6 UUPA yakni fungsi sosial.

b. Perbuatan itu melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan oleh pihak sekolah dapat melanggar ketentuan Pasal 667 KUHPdata yang menjelaskan ”pemilik sebidang tanah atau pekarangan, yang demikian terjepit letaknya antara tanah-tanah orang lain, sehingga ia tak

⁸⁹Bika Dika Ardiansyah dan Tamsil, *Op.cit.*, hlm. 129.

mempunyai pintu keluar ke jalan atau parit umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya supaya memberikan jalan kepadanya melalui pekarangan pemilik tetangga itu, dengan mengganti rugi yang seimbang”. Dimana seharusnya pemegang hak atas tanah memberikan akses jalan keluar masuknya mobil untuk tetangga yang tidak mendapat akses, yang pada kenyataannya pihak sekolah malah menutup dengan membuat tembok mengelilingi tanah pemegang hak.

c. Ada Kerugian

Dalam hal ini tetangga yang tidak mempunyai akses jalan jelas mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil. Kerugian materiil yang dialami masyarakat sekitar atau tetangga yakni nilai harga tanah dan bangunan lebih murah dari harga pasar. Sedangkan kerugian imateriil yang dialami narasumber yaitu tidak adanya akses jalan keluar masuknya mobil.

d. Hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.

Karena pemegang hak atas tanah tidak memberikan akses jalan seperti yang seharusnya yang telah ditetapkan dalam Pasal 667 KUHPerdara dan juga mengabaikan ketentuan Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial tanah tentu telah merugikan masyarakat sekitar. Jelas disini ada korelasi dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak sekolah yakni mengabaikan ketentuan Pasal 667

KUHPerdata dan ketentuan Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial dengan kerugian berupa akses jalan yang tertutup yang dialami masyarakat setempat.⁹⁰

Hak melintas (*hak servituut*) sebagaimana diatur dalam Pasal 667 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa pemilik tanah yang terisolasi berhak menuntut hak melintas melalui tanah milik orang lain dengan ganti rugi yang sepadan.

- a. Perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) jika penutupan tersebut merugikan secara finansial atau sosial.
- b. Tuntutan pembongkaran tembok, sebagaimana yang diputuskan dalam kasus Gang Suku-Suku di Denpasar.

Dalam putusan ini, Majelis Hakim memutuskan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUH Perdata dan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960. Ketentuan mengenai fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sehingga pemilik tanah tidak dapat secara sewenang-wenang menutup akses jalan yang telah lama digunakan oleh masyarakat.

Hakim dalam pertimbangannya tetap menggunakan prinsip hukum perdata terkait hak melintas (*servituut*), meskipun secara normatif aturan ini telah dicabut oleh UUPA. Namun, dalam praktiknya, hakim masih mempertimbangkan Pasal 667 KUH Perdata yang mengatur bahwa pemilik tanah yang terisolasi berhak menuntut

⁹⁰ Dessy Normawati & Irma Maulida, (2019), “Perlingdungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tertutup dalam memperoleh Akses Jalan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria”, Jurnal Hukum Responsif, Vol. 10, No. 2, hlm. 73.

hak melintas melalui tanah milik orang lain dengan kewajiban membayar ganti rugi yang sepadan.⁹¹

Dalam memutus perkara ini, Majelis Hakim menggunakan beberapa dasar pertimbangan hukum, yaitu:

1. Peraturan Perundang-Undangan: Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial tanah dan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum.
2. Yurisprudensi: Putusan sebelumnya yang menegaskan bahwa akses jalan yang telah lama digunakan masyarakat tidak boleh ditutup secara sepihak oleh pemilik tanah.
3. Hukum Kebiasaan: Bahwa akses jalan yang telah lama digunakan oleh masyarakat telah menjadi bagian dari kepentingan umum dan harus tetap dijaga.
4. Doktrin Para Sarjana: Prinsip kepemilikan tanah yang tidak bersifat absolut dan tetap harus mempertimbangkan hak-hak pihak lain yang terdampak oleh penggunaannya.⁹²

Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim menyatakan bahwa jalan yang menjadi objek sengketa merupakan jalan yang telah ada sejak lama dan digunakan masyarakat. Oleh karena itu, Tergugat tidak berhak

⁹¹ Lamrotiur Sihite, dkk, *Op.cit*, hlm. 49

⁹² Bela Dika Ardiabasari, Tamsil, *Op.cit*, hlm. 135

untuk menutup akses jalan tersebut, dan Penggugat berhak memperoleh kembali haknya atas akses jalan menuju properti miliknya.

Sebagai akibat dari perbuatan Tergugat, Majelis Hakim menyatakan bahwa penutupan akses jalan oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, hakim menghukum Tergugat untuk membongkar kembali tembok yang menghalangi akses jalan dan membuka kembali jalur yang sebelumnya telah digunakan masyarakat.

Selain itu, Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kasus ini. Dengan demikian, putusan ini menegaskan bahwa hak atas tanah tidak dapat digunakan untuk merugikan kepentingan umum, dan fungsi sosial tanah harus tetap dipertahankan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁹³

C. Solusi Hukum Terhadap Jalan Yang Berada Di Atas Tanah Hak Milik

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, hak milik merupakan hak atas tanah terkuat yang memberikan wewenang penuh kepada pemiliknya untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengalihkan tanah tersebut. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi permasalahan ketika sebidang tanah hak milik telah digunakan sebagai jalan umum tanpa adanya pengalihan hak yang sah atau kesepakatan dengan pemilik tanah. Hal ini menimbulkan konflik hukum yang memerlukan solusi yang adil bagi semua pihak. anah dengan status hak milik yang digunakan sebagai jalan tanpa adanya proses legal yang sesuai menimbulkan permasalahan dari segi kepastian hukum dan hak kepemilikan. Berdasarkan

⁹³ Lamrotiur Sihite, dkk, *Op.cit.*, hlm. 50.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak milik memberikan kewenangan penuh kepada pemiliknya, sehingga penggunaan tanah tersebut sebagai jalan tanpa izin bisa dianggap sebagai pelanggaran hak.⁹⁴

Jalan merupakan infrastruktur penting yang mendukung mobilitas masyarakat dan aktivitas perekonomian. Namun, dalam praktiknya, sering ditemukan jalan yang berada di atas tanah hak milik tanpa adanya proses pembebasan atau ganti rugi yang jelas. Hal ini menimbulkan konflik antara kepentingan individu sebagai pemilik tanah dan kepentingan umum yang membutuhkan akses jalan tersebut. Oleh karena itu, diperlukan solusi hukum yang adil agar kedua kepentingan ini dapat berjalan harmonis. Kepemilikan tanah di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UUPA. Dalam praktiknya, sering terjadi permasalahan terkait penggunaan tanah hak milik untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan yang berada di atas tanah milik pribadi. Konflik ini dapat berujung pada proses litigasi jika tidak ditemukan solusi yang adil bagi pemilik tanah dan kepentingan umum.

Dalam hukum agraria Indonesia, kepemilikan tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria UUPA No. 5 Tahun 1960. Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yang berarti bahwa pemilik tanah tidak dapat menggunakan haknya secara mutlak tanpa mempertimbangkan kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, ketika sebuah jalan telah lama digunakan oleh

⁹⁴ Mustafa, 2013, *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuyk Industri*, Jakarta : Sinar Grafika, haalman 25

masyarakat, pemilik tanah tidak dapat menutup akses secara sepihak tanpa dasar hukum yang kuat.⁹⁵

Jalan yang berada di atas tanah hak milik dapat memiliki dua kemungkinan status hukum. Pertama, jika jalan tersebut merupakan bagian dari fasilitas umum yang telah ditetapkan oleh pemerintah, maka pemilik tanah tidak berhak untuk menutupnya. Kedua, jika jalan tersebut hanya digunakan secara informal oleh masyarakat tanpa adanya perjanjian atau penetapan resmi, maka pemilik tanah tetap memiliki hak atas tanahnya, tetapi tetap harus mempertimbangkan asas kepentingan umum.

Dalam hukum perdata, konsep hak servituut (hak melintas) sebagaimana diatur dalam Pasal 667 KUHPerdata memberikan hak bagi pemilik tanah yang terisolasi untuk menuntut akses melintas melalui tanah milik orang lain. Meskipun ketentuan ini secara resmi telah dicabut oleh UUPA, pengadilan dalam beberapa kasus masih menggunakan prinsip ini dalam putusannya. Oleh karena itu, jika jalan di atas tanah hak milik menjadi satu-satunya akses menuju properti lain, maka pemilik tanah tidak boleh menutup jalan tersebut tanpa menyediakan alternatif.

Jika jalan yang berada di atas tanah hak milik memang diperlukan untuk kepentingan umum, pemerintah dapat melakukan pembebasan tanah sesuai dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum. Dalam proses ini, pemerintah akan memberikan ganti rugi kepada pemilik

⁹⁵ Munir Fuady, *Opt Cit.*, halaman 72

tanah sesuai dengan nilai pasar, sehingga pemilik tanah tidak mengalami kerugian.⁹⁶

Meskipun kepentingan umum harus diperhatikan, pemilik tanah juga memiliki hak hukum untuk mempertahankan kepemilikannya. Jika pemilik tanah merasa bahwa jalan di atas tanahnya digunakan tanpa izin atau tidak ada perjanjian yang mengatur hak penggunaan, maka pemilik tanah dapat mengajukan gugatan perdata untuk menegaskan hak kepemilikan. Namun, gugatan ini harus mempertimbangkan aspek sosial dan ekonomi, terutama jika jalan tersebut sudah digunakan oleh masyarakat dalam waktu yang lama.

Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yang berarti kepemilikan tanah tidak bersifat mutlak dan harus digunakan dengan mempertimbangkan kepentingan umum. Jika suatu bidang tanah hak milik digunakan sebagai jalan untuk kepentingan masyarakat, pemerintah dapat melakukan pengadaan tanah dengan mekanisme yang sah, seperti pembebasan lahan dengan ganti rugi yang layak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum. Namun, penting juga untuk memastikan bahwa prosedur yang ditempuh adil bagi pemilik tanah. Jika tanah telah digunakan tanpa izin atau kompensasi yang layak, pemilik tanah dapat mengajukan keberatan atau gugatan hukum untuk memperoleh haknya. Dalam penyelesaian konflik ini, pendekatan

⁹⁶ Eric Henry Supit, (2021) “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,” *Lex Administratum* Vol. 9, No. 4, hlm 70.

musyawarah, mediasi, dan solusi hukum lainnya harus diterapkan agar keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum tetap terjaga.⁹⁷

Pemerintah daerah memiliki tanggung jawab besar dalam menyelesaikan konflik antara pemilik tanah dan pengguna jalan. Sebagai pihak yang berwenang dalam perencanaan tata ruang, pemerintah daerah harus memastikan bahwa pembangunan jalan tidak melanggar hak kepemilikan individu. Jika terjadi sengketa, pemerintah daerah harus berperan sebagai mediator dalam mencari solusi yang adil dan mengutamakan musyawarah sebelum menempuh jalur hukum.

Dalam hukum agraria Indonesia, prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Ini berarti pemilik tanah tidak boleh menggunakan tanahnya dengan cara yang bertentangan dengan kepentingan umum. Salah satu persoalan yang sering muncul adalah ketika jalan umum berada di atas tanah hak milik seseorang. Persoalan ini menimbulkan dilema antara hak pribadi dan kepentingan umum, sehingga perlu solusi hukum yang tepat.

Salah satu solusi hukum yang dapat diterapkan adalah melalui mekanisme pelepasan hak atas tanah. Berdasarkan uraian ketentuan Pasal 667 dan Pasal 668 tersebut di atas, maka pemilik tanah yang terkurung berhak untuk menuntut kepada pemilik tanah tersebut agar memberikan jalan keluar, melalui tanah milik dari pemilik tanah tersebut. Adapun jalan keluar tersebut diadakan pada sisi pekarangan

⁹⁷ Ni Kadek Cindy Arieska Putri, dkk., (2023), "Mekanisme Pelaksanaan dan Penetapan Ganti Kerugian dalam Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah ditinjau dari Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah untuk Pelebaran jalan menyambut KTT 20 di Nusa Dua", *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2, No. 2, hlm. 56.

atau tanah yang terdekat dengan jalan atau parit umum. Sehingga, pemberian jalan keluar tersebut hanya akan menimbulkan kerugian yang sekecil-kecilnya bagi pemilik tanah. Opsi yang diberikan berdasarkan Pasal 667 KUH Perdata adalah melalui pemberian ganti kerugian yang seimbang dengan kerugian yang diakibatkan oleh pemberian jalan keluar tersebut. 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.⁹⁸

Jika pemilik tanah keberatan dengan penggunaan tanahnya sebagai jalan umum, maka pemerintah dapat menempuh jalur konsinyasi. Konsinyasi adalah mekanisme penyelesaian di mana ganti rugi dititipkan di pengadilan jika pemilik tanah menolak menerima kompensasi. Pengadilan kemudian akan memutuskan besaran ganti rugi yang layak dan adil bagi pemilik tanah.

Di sisi lain, jika jalan sudah lama digunakan oleh masyarakat tanpa ada keberatan dari pemilik tanah, dapat terjadi pelepasan hak secara implisit. Dalam beberapa kasus, penggunaan tanah secara terus-menerus untuk kepentingan umum dapat dijadikan dasar bagi pemerintah untuk mengklaim tanah tersebut sebagai fasilitas umum, meskipun tetap harus ada mekanisme hukum yang jelas dalam menetapkan statusnya.

⁹⁸ Aditya, dkk., 2021, Analisis Yuridis tentang Kedudukan Hak Atas Tanah Yang Tertutup Akses Jalan, Tesis, Penelitian untuk penulisan hukum dalam bentuk Tesis, Universitas Islam Kalimantan, Kalimantan.

Alternatif lain adalah mengubah status tanah hak milik menjadi Hak Pakai atau Hak Pengelolaan oleh pemerintah. Dengan perubahan ini, pemilik tanah tetap memiliki hak tertentu, tetapi dengan batasan sesuai kepentingan umum. Perubahan status ini harus melalui prosedur administrasi yang sah agar tidak merugikan pemilik tanah. Selain pendekatan hukum formal, penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan melalui mediasi dan negosiasi. Pemerintah dan pemilik tanah dapat duduk bersama untuk menemukan solusi yang saling menguntungkan. Misalnya, sebagai kompensasi, pemilik tanah diberikan penggantian tanah di lokasi lain atau diberi insentif tertentu. Dari sisi regulasi, pemerintah juga dapat menerbitkan peraturan daerah yang mengatur tata ruang dan penggunaan tanah dengan mempertimbangkan prinsip fungsi sosial tanah. Dengan adanya regulasi yang jelas, kasus serupa dapat dicegah di masa depan, sehingga tidak ada tumpang tindih antara hak milik pribadi dan kepentingan umum.⁹⁹

Solusi hukum terhadap jalan yang berada di atas tanah hak milik harus mengedepankan keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat. Prinsip fungsi sosial tanah harus tetap dihormati, tetapi hak-hak pemilik tanah juga harus dilindungi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, pendekatan yang komprehensif melalui mekanisme hukum, administrasi, dan musyawarah sangat diperlukan dalam menyelesaikan persoalan ini secara adil dan berkeadilan.

⁹⁹ Arba, *Op.cit.*, hlm. 103.

Kepentingan umum menjadi dasar bagi pemerintah untuk melakukan pengadaan tanah yang diperlukan untuk pembangunan, termasuk jalan. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan bahwa pengadaan tanah harus dilakukan dengan adil, transparan, dan memberikan manfaat bagi masyarakat. Ketika jalan sudah terbangun di atas tanah hak milik tanpa penyelesaian hukum yang jelas, timbul persoalan antara pemilik tanah yang merasa dirugikan dan pihak pemerintah atau pengembang yang telah menggunakan tanah tersebut. Pemilik tanah berhak untuk mempertahankan haknya, termasuk menuntut ganti rugi atau mengajukan gugatan jika merasa tanahnya diambil tanpa proses yang sah.¹⁰⁰

Konflik-konflik ini sering berujung pada proses litigasi di pengadilan. Proses litigasi ini memerlukan waktu yang lama dan biaya yang besar, serta seringkali tidak memberikan solusi yang memuaskan bagi kedua belah pihak. Di sisi lain, ketidakpastian hukum dalam proses pengadaan tanah dapat merugikan kepentingan umum, karena proyek pembangunan yang tertunda atau terhambat oleh sengketa dapat berdampak pada efisiensi dan kelancaran pembangunan nasional. Di samping itu, terdapat permasalahan terkait transparansi dan akuntabilitas dalam proses pengadaan tanah. Tanpa adanya pengawasan yang ketat, pihak-pihak yang terlibat dalam proses pengadaan dapat terpengaruh oleh kepentingan pribadi atau politik, yang berujung pada pengambilan keputusan yang merugikan pemilik tanah.

¹⁰⁰ Tri Jata Ayu Pramesti, “kewajiban memberikan jalan tembus bagi Tanah di Belakang Rumah”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kewajiban-memberikan-jalan-tembus-bagi-tanah-di-belakang-rumah-lt56481ab40002d/>, Senin, 17 Februari 2025, 15.35 WIB.

Solusi untuk mengatasi permasalahan ini tentunya memerlukan perbaikan dalam sistem hukum dan prosedur pengadaan tanah. Salah satunya adalah dengan meningkatkan transparansi dalam proses pengambilalihan tanah, melalui keterlibatan yang lebih besar dari pemilik tanah dan masyarakat dalam setiap tahap negosiasi. Proses pengadaan tanah juga harus melibatkan penilaian tanah yang lebih objektif dan adil, yang tidak hanya bergantung pada penilaian yang dilakukan oleh pihak pemerintah atau pihak ketiga yang ditunjuk, tetapi juga memperhitungkan masukan dari pemilik tanah.¹⁰¹

Selain itu, peningkatan pemahaman mengenai hak-hak pemilik tanah dan pentingnya kepentingan umum dalam pembangunan perlu diberikan melalui pendidikan hukum dan sosialisasi. Masyarakat harus diberikan pemahaman yang jelas tentang prosedur pengambilalihan tanah dan mekanisme ganti rugi yang sesuai dengan prinsip keadilan.¹⁰² Dengan adanya pemahaman yang lebih baik, diharapkan akan tercipta kesadaran untuk menyelesaikan konflik dengan cara yang lebih konstruktif, baik melalui mediasi atau negosiasi, daripada melalui jalur litigasi. Untuk mengurangi ketegangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum, perlu ada keseimbangan yang lebih baik antara hak-hak individu dan kebutuhan pembangunan nasional. Negara harus menjamin bahwa pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan cara yang tidak merugikan pemilik tanah secara tidak wajar.

¹⁰¹ Munir Fuady, *Op.cit.*, hlm. 99-100

¹⁰² Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.cit.*, hlm. 232.

Sengketa terkait jalan yang berada di atas tanah hak milik merupakan persoalan kompleks yang membutuhkan pendekatan hukum yang tepat. Penyelesaian melalui litigasi dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi sering kali memakan waktu dan biaya yang besar. Oleh karena itu, jalur non litigasi seperti mediasi dan musyawarah menjadi solusi yang lebih efisien dalam beberapa kasus. Penting bagi pemilik tanah untuk memahami hak-hak mereka serta mengikuti prosedur hukum yang berlaku agar mendapatkan perlindungan yang maksimal.¹⁰³

Berdasarkan kasus pembatalan pembongkaran tembok pembatas di Gang Kartini, Medan, terdapat sejumlah pertimbangan hukum yang dapat dianalisis. Pertama, tindakan pembongkaran tersebut dibatalkan karena surat pemberitahuan pengosongan dan pembongkaran belum sampai kepada pemilik tanah, yang berpotensi menimbulkan masalah hukum terkait hak milik.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 95/PDT/2015/PT.DPS, hakim menyatakan bahwa penutupan akses jalan oleh pemilik tanah merupakan perbuatan melawan hukum. Hakim mengacu pada Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Dengan demikian, kepemilikan tanah tidak bersifat absolut dan harus memperhatikan kepentingan umum, termasuk hak masyarakat untuk menggunakan jalan yang telah lama menjadi akses bersama.

¹⁰³ Anggita, (2024), “Penyelesaian sengketa konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara”, *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law*, Vol. 1, No. 1, hlm. 25.

Dalam putusan tersebut, hakim memerintahkan agar tergugat membongkar tembok yang menutup akses jalan yang dikenal sebagai Gang Suku-Suku. Hal ini didasarkan pada fakta bahwa jalan tersebut telah digunakan oleh masyarakat selama bertahun-tahun dan telah menjadi bagian dari fasilitas umum. Dengan kata lain, meskipun tanah tersebut dimiliki oleh tergugat, penggunaannya tetap harus memperhatikan hak masyarakat yang telah lama mengakses jalan tersebut.

Putusan ini dapat menjadi acuan bagi kasus serupa, termasuk sengketa yang terjadi di Gang Kartini, Medan. Jika akses jalan yang ditutup telah lama digunakan sebagai jalur umum, maka pemilik tanah tidak dapat secara sepihak menutup jalan tersebut. Berdasarkan UUPA, hak milik atas tanah harus tunduk pada kepentingan sosial dan tidak boleh menghalangi akses yang sudah ada sebelumnya. Oleh karena itu, dalam kasus Gang Kartini, jika jalan tersebut terbukti telah digunakan secara terus-menerus oleh masyarakat, maka tindakan penutupan akses dapat dianggap melawan hukum.

Selain UUPA, dasar hukum lain yang dapat digunakan dalam kasus ini adalah Pasal 667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai hak servituut atau hak melintas. Hak servituut adalah hak yang diberikan kepada pemilik tanah tertentu untuk menggunakan sebagian tanah milik orang lain sebagai akses menuju jalan umum. Dalam hal ini, jika jalan yang ditutup merupakan satu-satunya akses menuju properti lain atau telah digunakan oleh banyak orang dalam

waktu lama, maka masyarakat yang terdampak dapat menuntut hak servituut untuk tetap menggunakan jalan tersebut.¹⁰⁴

Dalam putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, hakim mempertimbangkan bahwa jalan tersebut telah lama digunakan oleh masyarakat dan menjadi bagian dari fasilitas umum. Oleh karena itu, hakim berpendapat bahwa pemilik tanah tidak dapat menutup akses tersebut tanpa alasan yang sah. Dengan demikian, dalam kasus Gang Kartini, masyarakat yang terdampak dapat mengajukan gugatan berdasarkan hak servituut jika mereka tidak memiliki akses lain yang layak untuk menuju ke rumah atau tempat usaha mereka.

Selain itu, Pasal 1365 KUHPdata juga dapat dijadikan dasar hukum dalam kasus ini. Pasal tersebut menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain mewajibkan pelakunya untuk memberikan ganti rugi. Jika penutupan akses jalan menyebabkan kerugian bagi masyarakat, baik secara ekonomi maupun sosial, maka pihak yang menutup akses dapat diminta untuk memberikan kompensasi.

Dalam penyelesaian kasus seperti ini, pendekatan hukum yang dapat diambil adalah melalui jalur perdata dengan mengajukan gugatan ke pengadilan atau melalui pendekatan administratif dengan meminta pemerintah daerah untuk bertindak. Jika putusan pengadilan memenangkan pihak masyarakat, maka pemilik

¹⁰⁴ Siska Elina Rahmaningsih & Eko Wahyudi, (2024), "Implementasi Ganti Rugi Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*) sesuai dengan Pasal 667 KUHPdata", Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Vol. 10, No. 22, hlm. 1223.

tanah yang menutup akses dapat diperintahkan untuk membongkar tembok atau pagar yang menghalangi jalan.

Dengan adanya putusan seperti yang dikeluarkan dalam perkara di Pengadilan Tinggi Denpasar, masyarakat yang menghadapi permasalahan serupa, seperti di Gang Kartini, memiliki dasar hukum yang kuat untuk memperjuangkan hak mereka. Keputusan tersebut menegaskan bahwa hak atas tanah tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang dan harus tetap memperhatikan hak orang lain yang telah menggunakan akses tersebut dalam jangka waktu lama.

Sebagai solusi konkret, pemerintah daerah perlu lebih aktif dalam mengawasi dan menegakkan aturan terkait fungsi sosial tanah dan hak akses publik. Jika ada sengketa terkait penutupan akses jalan, mediasi antara pemilik tanah dan masyarakat dapat menjadi langkah awal sebelum menempuh jalur hukum. Namun, jika tidak ada titik temu, maka gugatan berdasarkan hak servituit dalam KUHPerdota atau prinsip fungsi sosial dalam UUPA dapat menjadi langkah yang harus ditempuh agar hak masyarakat atas akses jalan tetap terjaga.

Undang-Undang mensyaratkan suatu ganti rugi yang layak dari suatu ganti rugi yang layak dari suatu pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Dalam praktik di Indonesia, terkadang untuk istilah “ganti rugi” tersebut, disebut dengan “ganti untung”. Istilah tersebut diberikan kepada pemilik tanah, dimana pemilik tanah tidak lagi dalam keadaan rugi.¹⁰⁵

¹⁰⁵ Munir Fuady, *Op.cit.*, hlm. 172.

Di Zaman modern, pencabutan hak untuk kepentingan umum pada prinsipnya dibenarkan oleh berbagai sistem hukum di dunia ini, yang selalu diikuti dengan persyaratan utama seperti harus dilakukan untuk kepentingan umum, harus diberikan ganti rugi yang layak dan adil (*just and fair compensation*) kepada pemilik tanah tersebut.¹⁰⁶

Berdasarkan Putusan Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.PG yang dibahas dalam dokumen tersebut, hakim memberikan pertimbangan hukum dengan menolak gugatan para penggugat secara keseluruhan. Hal ini didasarkan pada pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh majelis hakim terhadap objek sengketa pada tanggal 15 Juni 2021. Hakim berpendapat bahwa para penggugat atau para tergugat rekonsensi berada pada pihak yang kalah dalam perkara tersebut.

Solusi yang diberikan hakim dalam kasus ini menunjukkan bahwa jika penutupan akses jalan dilakukan oleh pemilik tanah yang sah dan memiliki dasar hukum yang kuat, maka tindakan tersebut dapat dibenarkan secara hukum. Dalam kasus ini, pemilik tanah memiliki hak penuh atas tanahnya dan berhak menutup akses tersebut jika tidak ada dasar hukum yang kuat untuk menuntut hak melintas (*servituut*) bagi warga sekitar.

Namun, dalam kasus serupa seperti yang terjadi di Gang Kartini, solusi hukum dapat berbeda tergantung pada status jalan tersebut. Jika jalan yang ditutup telah lama digunakan sebagai fasilitas umum dan merupakan satu-satunya akses bagi warga, maka masyarakat yang terdampak dapat mengajukan gugatan berdasarkan

¹⁰⁶ Munir Fuady, *Op.cit.*, hlm. 181.

hak *servituut* sebagaimana diatur dalam Pasal 667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Selain itu, Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sehingga pemilik tanah tidak boleh menggunakan haknya secara absolut tanpa mempertimbangkan kepentingan umum.¹⁰⁷

Dalam kasus Gang Kartini, pemerintah daerah juga memiliki kewenangan untuk melakukan intervensi jika ditemukan bahwa penutupan akses jalan menghambat kepentingan masyarakat luas. Pasal 18 UUPA memungkinkan pemerintah untuk mencabut hak atas tanah demi kepentingan umum dengan memberikan ganti rugi yang layak kepada pemilik tanah. Oleh karena itu, jika ditemukan bahwa jalan yang ditutup merupakan fasilitas umum yang seharusnya tetap dapat diakses oleh warga, pemerintah dapat mengambil tindakan hukum untuk membuka kembali akses tersebut.

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara Nomor 95/PDT/2015/PT.DPS menyatakan bahwa penutupan akses jalan oleh pemilik tanah yang menghalangi hak melintas orang lain merupakan perbuatan melawan hukum. Dalam kasus ini, penggugat yang memiliki properti dengan akses melalui jalan yang ditutup, menggugat pemilik tanah yang membangun tembok penghalang. Pengadilan memutuskan bahwa karena jalan tersebut telah lama digunakan sebagai akses oleh masyarakat, maka penutupan akses tersebut bertentangan dengan asas

¹⁰⁷ Moch. Dani Pratama Huzaini, “Menyoal makna Fungsi Sosial dan Kepentingan Umum yang Melekat pada Tanah”, <https://www.hukumonline.com/berita/a/menyoal-makna-fungsi-sosial-dan-kepentingan-umum-yang-melekat-pada-tanah-lt614ec9f6a9e6e/>, Senin, 17 Februari 2025, 19.45 WIB.

fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat dan menghukum tergugat untuk membongkar tembok serta memberikan jaminan akses jalan bagi masyarakat.¹⁰⁸

Jika dikaitkan dengan kasus Gang Kartini di Medan, maka putusan ini dapat menjadi dasar hukum bagi warga yang merasa hak aksesnya terhalangi akibat pembangunan tembok pembatas. Seperti dalam perkara di Denpasar, jika jalan yang ditutup di Gang Kartini telah lama digunakan oleh masyarakat sebagai akses utama, maka tindakan pemilik tanah yang menutup akses tanpa mempertimbangkan kepentingan umum dapat dianggap melanggar hukum. Pemerintah daerah, dalam hal ini Satpol PP atau pihak berwenang lainnya, dapat menggunakan pertimbangan hukum dalam putusan ini sebagai acuan untuk menertibkan dan membongkar tembok yang menghalangi jalan. Warga yang terdampak juga dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan keadilan, sebagaimana yang dilakukan dalam kasus di Denpasar.

Adapun putusan Pengadilan Negeri Depok dalam perkara Nomor 133/Pdt.G/2014/PN. Dpk. Dalam putusan itu, hakim mengakui ada hak bagi seseorang untuk menuntut akses atas bidang tanahnya yang tertutup oleh bidang tanah orang lain. Salah satu pertimbangan hakim adalah, selain ganti rugi yang sesuai dengan harga tanah pada daerah yang bersangkutan, besar luas tanah yang dituntut pun harus masuk akal. Sebatas cukup untuk akses keluar masuk bidang

¹⁰⁸ King Faisal Sulaiman, (2021), *Op.cit.*, hlm. 92.

tanah milik orang yang bidang tanahnya tertutup. Putusan ini membuktikan pentingnya keseimbangan hak dan kewajiban. Baik dari yang menuntut hak atas akses jalan, maupun dari yang tertuntut untuk wajib memberikan sebagian tanahnya untuk akses jalan, tetap harus dijaga sedemikian rupa. Berdasarkan Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial menegaskan bahwa walaupun manusia dengan tanah bersifat abadi selaku pemilik tanah, tidak berarti pemilik tanah boleh semenamena menggunakan haknya, tanpa memperhatikan kepentingan orang lain. Hal ini dilakukan untuk melindungi pemilik rumah yang tanahnya tertutup dalam memperoleh akses jalan, sesuai dengan ketentuan Pasal 667 dan 668 KUHPerdara.¹⁰⁹

¹⁰⁹ Dessy Normawati & Irma Maulida, *Op.cit.*, hlm. 71

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Status hukum jalan di atas tanah hak milik tidaklah bersifat mutlak, Meskipun pemilik tanah memiliki hak penuh atas tanahnya, tetapi penggunaan tanah tersebut tetap harus memperhatikan fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Jika suatu akses jalan telah digunakan oleh masyarakat dalam jangka waktu lama, maka hak atas tanah tersebut dapat dibatasi melalui prinsip hak melintas (servituut) yang diatur dalam Pasal 667 KUHPerdara.
2. Akibat hukum dari penutupan akses jalan oleh pemegang hak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) jika terbukti merugikan masyarakat dan tidak mempertimbangkan kepentingan umum. Penutupan akses jalan tanpa dasar hukum yang jelas dapat berujung pada gugatan hukum dan dalam beberapa kasus, pemerintah dapat melakukan pencabutan hak atas tanah sesuai dengan Pasal 18 UUPA jika tanah tersebut terbukti memiliki fungsi vital bagi kepentingan publik.
3. Solusi hukum terhadap permasalahan penutupan akses jalan dapat dilakukan melalui mediasi dan musyawarah antara pemilik tanah dan masyarakat terdampak dengan adanya kesepakatan ataupun mengganti kerugian. Jika mediasi gagal, maka penyelesaian dapat dilakukan melalui jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

B. Saran

1. BPN dan pemerintah daerah harus melakukan pemetaan dan pencatatan akses jalan umum untuk menghindari sengketa di masa depan serta memberikan kewenangan lebih kepada pemerintah daerah dalam menyelesaikan konflik terkait akses jalan dengan mekanisme yang adil.
2. Sebelum konflik berujung ke pengadilan, wajib dilakukan mediasi dan musyawarah antara pemilik tanah dan masyarakat yang terdampak, dengan difasilitasi oleh pemerintah desa atau kelurahan. Forum mediasi ini harus memiliki kekuatan hukum agar keputusan yang dihasilkan dapat mengikat kedua belah pihak. Jika mediasi gagal, barulah sengketa dapat diselesaikan melalui jalur hukum dengan mempertimbangkan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA.
3. Pemerintah dan lembaga hukum harus mengedukasi masyarakat dan pemilik tanah mengenai hak dan kewajiban mereka dalam kepemilikan tanah, terutama terkait hak melintas (*servituut*) dan akses publik. Pemilik tanah juga harus didorong untuk selalu mendaftarkan sertifikat tanah dengan jelas, termasuk mencantumkan akses jalan yang digunakan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Arba, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika

Amiruddin dan Zainal Asikin, 2017, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Depok: PT. RajaGrafindo Persada

Bambang Sunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers

Djunaidi Ghony & Fauzan Almanshur, 2017, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Depok: Ar-Ruzz Media.

Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2013, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika

Faisal, Dkk. 2023 *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima

Hasni, 2008, *Hukum Penataan Raung dan Penatagunaan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada

Isnaini, Anggreini A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, CV. Pustaka Prima: Medan

I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta : Prenanda Media Group

Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2016, *Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Prenadamia Group

- Muhamad Sadi Is, 2024, *Hukum Perdata*, Bali: Intelektual Manifes Media
- Muhammad Shoim, 2022, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Semarang: CV. Rafi Sarana Perkasa
- Moh Askin dan Masidin, 2023, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Kencana
- Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer
- Mustafa, 2013, *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuyk Industri*, Jakarta: Sinar Grafika
- Munar Fuady, 2023, *Teori-Teori dalam Hukum Agraria*, Depok: PT Raja Grafindo Persada
- Nandang Alamsah, dkk., 2021, *Administrasi Pertanahan*, Tangerang Selatan: Universitas Terbuka
- Nia Kurniati 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Bandung: PT Refika Aditama
- Nurul Qamar, dkk. 2020. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non Doktrinal*, Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn)
- P.N.H. Simanjuntak, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana

Rahmat Ramadhani, 2022, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Medan: UMSU Press

-----, 2019, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: CV. Pustaka Prim

Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu

Suteki dan Galang Taufani, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok: PT RajaGrafindo Persada

Supriadi, 2022, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika

Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama

Yudha Pandu, 2009, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: CV Karya Gemilang

Zaeni Asyhadie, 2018, *Hukum Keperdataan dalam Perspektif Hukum Nasional*, Depok: PT. Raja Grafindo Persada

Zainuddin Ali, 2019. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika

B. Artikel, Majalah dan Jurnal Ilmiah

Abdul Hamid Usman, (2019), "Hak Milik Atas Tanah Badan Hukum Persyarikatan Muhammadiyah", *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, Vol. 1, No. 1

Achmad Alies Dinaka, (2024), "Pertimbangan Hakim dalam Kasus Penutupan akses jalan warga secara sepihak oleh pemilik tanah (Putusan Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.PG)" , Skripsi, proposal penelitian untuk penulisan Hukum dalam Bentuk Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), Semarang

- Andrea Winda Amasta & Rekky Sean Paulus, (2024), "Penerapan Asas Fungsi Sosial Hak atas tanah dalam Putusan Nomor 28/G/PU/2019/PTUN.PBR", *Jurnal Ilmu Hukum The Juris* Vol. 7, No. 1
- Anggita, (2024), "Penyelesain sengketa konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara", *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law*, Vol. 1, No. 1
- Bika Dika Ardiansyah dan Tamsil, (2024), "Tinjauan Yuridis Tentang Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak *Servituut* Akibat Akses Jalan yang Ditutup", *Novum: Jurnal Hukum*, Vol. 11. No. 1
- Dewi Sulistianingsih, dkk, (2024), "Penyelesaian Sengketa Tanah Berstatus Hak Milik Dijadikan Akses Jalan bagi Pemilik Tanah yang Terkurung", *Mahalini: Journal of Business Law*, Vol. 1, No. 2
- Dega Puji Rahayu, dkk, (2023), "Analisis Yuridis Alih Fungsi Lahan Pertanian menjadi Perumahan di Kabupaten Masiun", *Novum: Jurnal Hukum*, Vol. 10, No. 2
- Dessy Normawati & Irma Maulida, (2019), "Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tertutup dalam memperoleh Akses Jalan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria", *Jurnal Hukum Responsif*, Vol. 10, No. 2
- Eric Henry Supit, (2021) "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum," *Lex Administratum* Vol. 9, No. 4
- Ferdian Dios, Muhammad Hero, dan Yumi Simbala, (2020) "Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah Dalam Menunjang Pembangunan Di Indonesia Menurut

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *Lex Administratum*, Vol. 7, No.6

Imamuhulhadi, (2021), “Aspek Hukum Penataan Ruang: Perkembangan , Ruang lingkup, Asas dan Norma”, Vol. 6, No. 1

Indah Sari, (2020), “Hak-Hak Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)”, Vol. 9, No. 1

Jonathan Marhien, dkk, (2023), “Peralihan Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Prinsip Reforma Agraria Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, Vol. 12, No. 3

King Faisal Sulaiman, (2021), ”Polemik Fungsi Sosial Tanah dan Hak menguasai Negara Pasca UU Nomor 2 Tahun 2012 dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012”, *Jurnal Jurnal Konstitusi*, Vol. 18, No. 1

Lamrotiur Sihite, dkk, (2022), ”Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti dalam Perkara Perdata”, *Fiat Iustitia: Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 1

Mustabsyir, Abidin, dan Ashabul Kahpi, (2021), “Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Suatu Perikatan”, *Alauddin Law Development Journal (ALDEV)*. Vol. 3, No. 2

Muhammad Hoiru Nail, (2020) “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Penentuan Ijin Lokasi , Besaran Ganti Kerugian Dan Penyelesaian Sengketa Yang Ditimbulkan,” *Jurnal Rechts* Vol. 9, No. 2

- Marsella Patrya Karim, wenny Almoravid, Avelia Rahma Y. Mantali, (2023), "Akibat Hukum dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah dengan Kepemilikan Ganda", *Journal of comprehensive science*, Vol. 2, No. 6
- Muklis, (2023), "Analisis Ganti Kerugian Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata", *iuris studia Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 4, No. 1
- Ni Kadek Cindy Arieska Putri, dkk., (2023), "Mekanisme Pelaksanaan dan Penetapan Ganti Kerugian dalam Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah ditinjau dari Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah untuk Pelebaran jalan menyambut KTT 20 di Nusa Dua", *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2, No. 2
- Ni Komang Putri Sari Sunari Wangi, dkk, (2023), "Analisis Yuridis Hak Ulayat Terhadap Kepemilikan Tanah Adat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", Vol. 3, No. 2
- Nila Manda Sari, Yunanto, (2019), "Cacat Hukum dalam Hibah Sebagai Perjanjian Sepihak dan Implikasinya", Vol. 11, No. 1
- Nugraha Salman Ishaya, dkk, (2021), "Implementasi Hak *Sevituut* pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bekasi", Marcapada: *Jurnal Kebijakan Pertahanan* Vol. 1, No. 1
- Putu Diva Sukmawati, dkk, (2022), "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2, No. 2
- Rahmat Ramadhani, (2022), "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Kajian Hukum Iuris Studia*, Vol. 3. No. 1

Siska Elina Rahmaningsih & Eko Wahyudi, (2024), "Implementasi Ganti Rugi Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*) sesuai dengan Pasal 667 KUHperdata", Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Vol. 10, No. 22

Siti Arifatun Sholihah, (2018), "Penyelesaian Sengketa Akses Jalan Bidang Tanah Pekarangan", Skripsi, Proposal penelitian untuk penulisan hukum dalam bentuk Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Indonesia

Suyitno, M. Zamroni, Agung Supangkat, (2019) "Kajian Yuridis Hibah Hak Atas Tanah", Vol. 2, No. 2

Tierra Kresna dan Tajul Arifin, (2024), "Analisis Atas Tanah Dalam Perspektif Hadist dan Hukum Agraria Nasional", Jurnal Wissen, Vol. 2, No. 3

Vasco Javarison Zacharias, dkk, (2024), "Penyelesaian Sengketa Perdata tentang Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria di Indonesia", Jurnal Ilmu Syariah dan Ilmu Hukum, Vol. 7, No. 1

Wandri I. K. Tumewu, (2019), "Tindak Pidana Pelanggaran Fungsi Jalan Menurut Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan", Jurnal *Lex Crimen*, Vol. 8, No. 9

C. Internet

Annisa, "Perhatian, Tanah Hibah Harus punya Sertifikat, Simak Cara Urusnya", <https://www.law-justice.co/artikel/176359/perhatian-tanah-hibah-harus-punya-sertifikat-simak-cara-urusnya/>, Minggu, 16 Februari 2025, 09.21 WIB.

Danandaya Arya Putra, "Kuasa Hukum Lansia Sebut Hotel di Bekasi yang tutup Akses Rumah kliennya melanggar Hukum", <https://daerah.sindonews.com/read/1151087/170/kuasa-hukum-lansia->

sebut-hotel-di-bekasi-yang-tutup-akses-rumah-kliennya-melanggar-hukum-1689235671, Jumat, 08 November 2024, 00.16 WIB.

Irma Yani Sitompul, “Antonius Tumanggor Respons kekesalan Warga terhadap Satpol PP: segera kita RDP di Komisi IV DPRD Medan”, <https://pelitaharian.id/antonius-tumanggor-respons-kekesalan-warga-terhadap-satpol-pp-segera-kita-rdp-di-komisi-iv-dprd-medan/>, Jumat, 08 November 2024, 00.08 WIB.

LeteziaTobing, ”Keabsahan Hibah” <https://www.hukumonline.com/klinik/a/keabsahan-hibah-lt54912b4c6a82e/> Sabtu, 15 Februari 2025, 17.40 WIB.

Moch. Dani Pratama Huzaini, “Menyoal makna Fungsi Sosial dan Kepentingan Umum yang Melekat pada Tanah”, <https://www.hukumonline.com/berita/a/menyoal-makna-fungsi-sosial-dan-kepentingan-umum-yang-melekat-pada-tanah-lt614ec9f6a9e6e/>, Senin, 17 Februari 2025, 19.45 WIB.

Metro Rakyat, ”Dinilai Kurang Tegas, Warga Gang Kartini Kesal Terhadap Satpol PP Medan, Antonius Tumanggor: Segera Kita RPD di Komisi IV”, https://metrorakyat.com/2023/07/dinilai-kurang-tegas-warga-gang-kartini-kesal-terhadap-satpol-pp-medan-antonius-tumanggor-segera-kita-rdp-di-komisi-iv/#google_vignette, Kamis, 13 Februari 2025, 12.30 WIB

Timoty Ezra Simanjuntak, ”Hak atas Akses Jalan bagi Pemilik Tanah yang Terkurung”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tanah-tertutup-lt5074ebf18e025/>, Senin, 17 Februari 2025, 13.21 WIB.

Tri Jata Ayu Pramesti, “kewajiban memberikan jalan tembus bagi Tanah di Belakang Rumah”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kewajiban-memberikan-jalan-tembus-bagi-tanah-di-belakang-rumah-lt56481ab40002d/>, Senin, 17 Februari 2025, 15.35 WIB.

D. Peratutan Perundang-Undang

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi
Kepentingan Umum