



Penyelesaian Sengketa Tanah Berstatus Hak Milik Dijadikan Akses Jalan bagi Pemilik Tanah yang Terkurung

Dewi Sulistianingsih*

Universitas Negeri Semarang

Mohammad Katerina Ronaldi

Universitas Negeri Semarang

Mochammad Shidqon Prabowo

Universitas Wahid Hasyim

Yuli Prasetyo Adhi

Universitas Diponegoro

*Corresponding author, email: dewisulistianingsih21@mail.unnes.ac.id

Abstract

The purpose of this study is to determine how the rights of the community whose houses do not have access roads due to being surrounded by other houses are protected and to analyze the resolution of disputes over land that will be used as access roads. One manifestation of the social function contained in the Basic Agrarian Law is the obligation of landowners to provide access roads to landowners who are surrounded or blocked by their land. However, in reality, legal problems often arise on land with private ownership status that will be used as access roads. This research uses an empirical juridical method with a case study approach related to land disputes that will be used as access roads. The rules regarding the provision of access roads are regulated in Articles 667 and 668 of the Civil Code, which state that the owner of the surrounded land can sue for access roads by providing fair compensation. This principle is in line with the social function of land, which should not harm the interests of the wider community. If a dispute arises regarding access roads, it can be resolved through litigation and non-litigation channels. The absence of a specific legal product regulating the technical aspects of access road rights has resulted in disputes being resolved through mediation. One of the main keys to the success of dispute resolution through mediation in land disputes that will be used as access roads is the good faith of the parties involved. This study not only discusses the right to access roads for landowners who are surrounded but also discusses the resolution of land disputes through mediation in disputes over land that will be used as access roads in Kasepuhan Village, Batang Regency.

Keywords: Right to access road; Land dispute; Mediation; Social function of land; Basic Agrarian Law (BAL)

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana hak yang dimiliki oleh masyarakat yang rumahnya tidak memiliki akses jalan karena terkurung rumah lain dan menganalisis penyelesaian sengketa pada tanah yang akan dijadikan akses jalan. Salah satu perwujudan dari fungsi sosial yang termuat dalam UUPA yaitu kewajiban pemegang hak milik atas tanah untuk memberikan akses jalan kepada pemilik tanah yang terkurung atau tertutup dengan tanah miliknya. Namun dalam kenyataannya seringkali timbul permasalahan hukum pada tanah berstatus hak milik yang akan dijadikan akses jalan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Dengan pendekatan studi kasus terkait sengketa tanah yang akan dijadikan akses jalan. Peraturan mengenai pemberian akses jalan diatur dalam Pasal 667 dan Pasal 668 KUHPerdara bahwa pemilik tanah yang terkurung dapat menuntut akses jalan dengan memberikan ganti rugi yang seimbang. Prinsip ini sejalan dengan fungsi sosial tanah yang tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat luas. Apabila terjadi sengketa mengenai akses jalan maka dapat diselesaikan melalui jalur litigasi dan non litigasi. Belum adanya produk hukum yang mengatur secara rinci mengenai teknis mengenai hak atas akses jalan. Apabila terjadi sengketa maka dapat diselesaikan melalui mediasi. Salah satu kunci utama dalam keberhasilan penyelesaian sengketa melalui mediasi dalam sengketa tanah yang akan dijadikan akses jalan adalah itikad baik dari para pihak yang terlibat. Penelitian ini tidak hanya membahas mengenai mengenai hak atas akses jalan bagi pemilik tanah yang terkurung. Tetapi juga membahas mengenai penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi terhadap sengketa tanah yang akan dijadikan akses jalan yang terjadi di Kelurahan Kasepuhan, Kabupaten Batang.

Kata kunci: Hak atas akses jalan; Sengketa tanah; Mediasi; Fungsi sosial tanah; UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)

Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat penting bagi manusia. Sebagian manusia memanfaatkan tanah untuk mendirikan bangunan sebagai tempat tinggal.¹ Selain sebagai tempat tinggal dan sumber mata pencaharian, kini tanah juga dimanfaatkan menjadi objek investasi karena nilainya yang terus meningkat dibandingkan dengan barang lainnya. Dengan terus meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia menyebabkan tingginya kebutuhan tanah dan bangunan sebagai tempat tinggal. Hal ini dapat memicu berbagai permasalahan sosial dalam masyarakat,

Pada daerah yang padat penduduk keterbatasan tanah sering menimbulkan berbagai masalah dalam lingkungan masyarakat. Masalah ini tidak hanya terkait dengan kondisi lingkungan yang kurang sehat akibat padatnya jumlah rumah yang berhimpitan, tetapi juga mencakup permasalahan terkait akses jalan, terutama rumah yang letaknya terjepit atau tertutup. Sebagai makhluk sosial yang mempunyai

¹ Marihot, P. S. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Raja Grafindo Persada.

mobilitas tinggi, akses jalan merupakan suatu hal yang penting. Bagi pemilik tanah atau rumah yang letaknya berada di pinggir jalan atau langsung berhadapan dengan jalan utama, aksesibilitas bukanlah merupakan suatu masalah. Namun bagi seseorang yang memiliki tanah atau rumah yang letaknya terhimpit atau tertutup rumah lain sehingga tidak memperoleh akses jalan hal tersebut merupakan suatu masalah untuk menunjang aksesibilitas mereka.

Dengan demikian, untuk mengatasi dan melindungi dalam menjamin kepentingan masyarakat yang merasakan kesulitan untuk mendapatkan akses jalan menuju rumah, maka Undang-Undang telah memberikan suatu hak servituut atau *erfdienstbaarheid*. Hak servituut atau *erfdienstbaarheid* adalah hak untuk melewati tanah milik orang lain yang bersebelahan karena tidak ada jalan lain yang bisa dilalui untuk mencapai jalan umum.² Terkait hal tersebut telah diatur di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau yang selanjutnya disebut KUHPerdata mulai dari Pasal 674 sampai Pasal 710 KUHPerdata. Berlakunya hak servituut ini tertuang dalam Pasal 667 Kitab KUHPerdata yang berbunyi :

“Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya.”

Selanjutnya berkaitan dengan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 7 Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 yang selanjutnya disebut dengan UUPA menjelaskan bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial agar penguasaan tanah tidak melebihi batas yang diperbolehkan dan tidak merugikan kepentingan umum masyarakat.³ Dengan demikian, pemegang hak atas tanah tidak diperbolehkan bertindak sewenang-wenang terhadap tanah mereka, Disamping kewenangan yang dimiliki, pemegang hak atas tanah juga memiliki kewajiban-kewajiban tertentu dan harus mematuhi larangan-larang yang berlaku. Fungsi sosial terhadap pemegang hak atas tanah juga harus selalu menjadi pedoman bagi pemegang hak tersebut. Hal tersebut merupakan perwujudan fungsi sosial hak atas tanah, salah satu kewajiban pemegang hak atas tanah adalah memberikan akses jalan kepada tanah yang terkurung dan berbatasan dengan tanah miliknya.⁴

Dalam kenyataan di masyarakat, seringkali timbul permasalahan hukum terkait akses bidang tanah terkurung yang berbatasan dengan tanah hak milik. Seperti halnya yang terjadi di Kabupaten Batang. Sengketa ini terjadi pada tanah milik Pak

² Wirandhana, E. (2017). Tinjauan Hukum Hak Servituut Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain. *Lex Administratum*, v(No. 6), 40.

³ Ardiansari, B. D., & Tamsil. (2019). Tinjauan Yuridis Tentang Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Servituut Akibat Akses Jalan Yang Ditutup (Studi Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN.Tjp). 128-137.

⁴ Aditya, Khalid, A., & Aini, M. (2021). Analisis Yuridis Tentang Kedudukan Hak Atas Tanah Yang Tertutup Akses Jalan. *Doctoral Dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB*, 10.

MK yang dibeli sejak tahun 2006. Kemudian pada tahun 2012 Pak MK memiliki rencana untuk mendirikan bangunan diatas tanah tersebut, tetapi karena keterbatasan biaya, pembangunan tersebut hanya selesai pada tahap pembuatan pondasi awal saja.

Seiring berjalannya waktu, tanah yang letaknya berada di belakang tanah milik Pak MK sudah berganti menjadi bangunan rumah-rumah warga. Namun saat itu masih ada tanah pekarangan milik warga sekitar, kemudian dijadikan sebagai akses jalan warga yang tinggal dibelakang tanah milik Pak MK. Tetapi akses jalan tersebut sangatlah sempit untuk dilalui sepeda motor. Seiring berjalannya waktu warga yang tinggal dibelakang tanah Pak MK bersama Ketua RT mendatangi rumah Pak MK untuk meminta tanah tersebut agar dijadikan akses jalan. Namun pada saat itu Pak MK menolaknya dengan alasan bahwa tanah tersebut akan segera dibangun rumah. Alasan warga memilih tanah milik Pak MK karena tanah tersebut merupakan tanah yang paling dekat dengan jalan utama.

Hingga permasalahan tersebut akhirnya dapat diselesaikan melalui mediasi dibantu dengan perangkat kelurahan Kasepuhan. Hasil akhir permasalahan tersebut bahwa Pak MK tidak setuju apabila tanahnya akan dijadikan akses jalan. Kemudian pada tahun 2020 tanah yang dari dulu dijadikan akses jalan oleh warga ternyata akan dibangun sebuah rumah sedangkan kondisi tanah milik Pak MK masih sama seperti dulu berupa tanah kosong yang ditumbuhi pohon-pohon liar. Warga yang tinggal dibelakang tanah milik Pak MK kebingungan atas akses jalan menuju jalan utama. Hingga akhirnya warga secara tiba-tiba akan membuat akses jalan di atas tanah milik Pak MK tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan pada pemiliknya. Mengetahi hal tersebut, Pak MK mendatangi warga yang sedang melakukan penebangan pohon ditanah miliknya dengan menanyakan maksud dan tujuan yang dilakukan. Mengetahui bahwa tanahnya akan dijadikan jalan, Pak MK tidak terima hingga akhirnya terjadi keributan.

Pada penelitian kali ini akan membahas mengenai bagaimana hak atas akses jalan bagi pemilik tanah yang terkurung serta mencari tau bagaimana penyelesaian terhadap sengeta tanah berstatus hak milik yang dijadikan akses jalan bagi pemilik tanah yang terkurung yang terjadi di kelurahan Kasepuhan kabupaten Batang. Selain itu, penelitian ini juga membahas mengenai model penyelesaian sengketa terhadap tanah yang akan dijadikan akses jalan bagi pemilik tanah yang terkurung.

Penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang terkurung pernah dilakukan oleh Dessy Normawati dan Irma Maulida (2019) dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Tertutup Dalam Memperoleh Akses Jalan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Pada penelitian tersebut membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang akses jalannya tertutup oleh tanah lain menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan akibat hukum terhadap pemilik tanah yang tidak mau memberikan akses jalan terhadap orang lain. Sedangkan dalam penelitian ini selain membahas mengenai hak atas akses jalan bagi pemilik tanah yang terkurung,

penelitian ini juga membahas mengenai upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah yang terkurung untuk mendapatkan hak atas akses jalan.

Kemudian penelitian mengenai penyelesaian sengketa tanah juga pernah dilakukan oleh Putu Diva Sukmawati (2022) dengan judul Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. Dalam penelitian tersebut berfokus pada model-model penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia dan tahap-tahap terhadap masing-masing model penyelesaian sengketa. Hasil dari penelitian tersebut terdapat beberapa model penyelesaian sengketa yang dapat diterapkan dalam menyelesaikan konflik pertanahan, antara lain penyelesaian sengketa melalui mediasi dan penyelesaian melalui pengadilan. Sedangkan pada penelitian ini membahas mengenai penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi terhadap sengketa tanah yang akan dijadikan akses jalan bagi pemilik tanah yang terkurung yang terjadi di kelurahan Kasepuhan, Kabupaten Batang.

Selanjutnya penelitian dengan judul Penyelesaian Sengketa Akses Jalan Melalui Mediasi yang dilakukan oleh Beni Saputra (2022). Penelitian tersebut berfokus pada penyelesaian sengketa terhadap konflik tanah yang tertutup oleh tanah lain yang terjadi di desa Jeruk Legi kecamatan Balong Bendo kabupaten Sidoarjo. Kemudian penyelesaian terhadap konflik tersebut diselesaikan melalui mediasi antara kedua belah pihak yang bersengketa dengan didampingi seorang mediator dan kepala desa. Sedangkan dalam penelitian kali ini membahas mengenai penyelesaian sengketa tanah yang terkurung yang terjadi di kelurahan Kasepuhan kecamatan Batang. Salain itu, penelitian ini juga membahas lebih dalam mengenai hak atas akses jalan bagi pemilik tanah yang terkurung.

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah dijabarkan sebelumnya, adapun rumusan masalah yang dibahas dalam artikel ini yaitu:

1. Bagaimana hak atas akses jalan bagi pemilik tanah yang terkurung?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah berstatus hak milik dijadikan akses jalan bagi pemilik tanah yang terkurung?

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus (case study research). Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang dapat diamati.⁵

Kemudian dalam penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus (case study research). Menurut Suharsimi Arikunto studi kasus adalah pendekatan yang dilakukan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap gejala-gejala tertentu. Alasan utama peneliti memilih metode penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan ini diharapkan peneliti mampu menggambarkan secara lebih mendalam mengenai fenomena-fenomena yang terjadi secara nyata didalam masyarakat

⁵ Moleong, L. J. (2000). Metodologi Penelitian Kualitatif. Remaja Rosda Karya.

khususnya masyarakat di kelurahan Kasepuhan kecamatan Batang yang tanahnya terkurung oleh rumah lain.

Selanjutnya jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang berfokus pada penerapan atau implementasi ketentuan hukum normatif dalam praktik pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁶

Sumber data dalam penelitian ini meliputi: (1) data primer dari wawancara, (2) data sekunder meliputi buku dan peraturan perundang-undangan yang relevan, dan (3) data tersier untuk mendukung data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini diperoleh berdasarkan wawancara dengan informan yang telah ditentukan terlebih dahulu berdasarkan pengetahuannya akan kasus yang sedang diteliti, yaitu pihak yang terlibat dan perangkat kelurahan Kasepuhan. Data hasil wawancara tersebut kemudian dianalisis dengan memperhatikan data sekunder yang telah diperoleh. Data sekunder berupa data-data yang dikumpulkan melalui kajian pustaka, termasuk buku-buku ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dan sejenisnya.⁷ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu buku-buku dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan topik penelitian ini serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak Atas Akses Jalan Bagi Pemilik Tanah Yang Terkurung

Perlu diketahui bahwa kreditur merupakan badan (perseorangan dan perusahaan) yang berperan dalam penyedia benda yang akan dipinjamkan kepada debitur, Dalam hal ini kreditur juga disebut sebagai pemberi fidusia karena kreditur dapat disebut menjadi pihak yang memiliki hubungan piutang karena kontrak perjanjian. Sementara itu, yang memberikan fidusia adalah pihak perseorangan atau badan usaha yang memiliki benda yang dijadikan agunan jaminan fidusia. Setelah debitur memenuhi semua kewajiban, kreditur harus mengalihkan hak atas barang yang dijaminakan kembali kepada debitur. Debitur diwajibkan telah melunasi semua angsuran pokok pinjaman, serta membayar semua biaya keterlambatan pembayaran, dan denda atas pembiayaan. Setelah semua kewajiban terpenuhi, kreditur tidak lagi memiliki hak atas barang yang dijadikan jaminan fidusia, dan hak atas barang tersebut akan kembali sepenuhnya kepada debitur.

Hukum positif di Indonesia yang mengatur mengenai semua hal yang berhubungan dengan tanah ada dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau selanjutnya disebut dengan UUPA. Sesuai dengan ketentuan pada Pasal 4 ayat (2) UUPA telah mengatur bahwa pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah dengan batasan-batasan yang telah diatur menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

⁶ Muhammad, A. (2004). Hukum dan Penelitian Hukum. PT. Citra Aditya Bakti.

⁷ Marzuki, P. M. (2005). Penelitian Hukum. Kencana.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terbagi menjadi dua, yaitu:

- a. Wewenang umum, artinya pemilik hak atas tanah memiliki kewenangan untuk memanfaatkan tanahnya, termasuk bagian dalam tanah, air, dan ruang di atasnya sejauh diperlukan untuk keperluan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah tersebut, dalam batas-batas yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi.⁸
- b. Wewenang khusus, artinya pemilik hak atas tanah memiliki hak untuk memanfaatkan tanahnya sesuai dengan jenis hak yang dimilikinya. Misalnya wewenang atas tanah hak milik dapat digunakan untuk keperluan pertanian atau mendirikan bangunan. Wewenang atas hak guna bangunan memberikan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Sedangkan, wewenang atas tanah hak guna usaha terbatas pada penggunaan untuk kegiatan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁹

Meskipun pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan ataupun memanfaatkan tanahnya, tetapi pemilik hak atas tanah tidak diperbolehkan untuk menggunakan tanahnya dengan sewenang-wenang. Pemegang hak atas tanah tentu memiliki kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku bagi pemiliknya.¹⁰ Kepemilikan tanah di Indonesia bukan merupakan kepemilikan atas tanah yang menganut sistem kepemilikan tanah secara mutlak, tetapi kepemilikan tanah yang menganut asas fungsi sosial. Sebagaimana diatur pada Pasal 6 UUPA yang telah mengaankatkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.¹¹

Maksud yang terkandung dalam Pasal 6 UUPA tersebut bahwa pemilik hak atas tanah meskipun sudah dipegangi bukti kepemilikan hak berupa sertifikat yang sah secara hukum, apabila berhadapan dengan kepentingan sosial yang membutuhkan tanah tersebut maka pemilik tanah harus melepaskan hak yang dimilikinya dengan syarat-syarat yang terkandung dalam fungsi sosial.¹² Fungsi sosial atas tanah merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh merugikan hak orang lain dan kepentingan umum.¹³ Seseorang tidak dibenarkan untuk mempergunakan hak miliknya (hak atas tanah) hanya untuk kepentingan pribadinya saja hingga menimbulkan kerugian bagi kepentingan masyarakat secara

⁸ Santoso, U. (2019). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Cetakan ke). Prenadamedia Group.

⁹ Ardani, M. N. (2021). Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha Guna Mencegah Tanah Menjadi Terlantar. *Gema Keadilan*, 8(1), 63-79. <https://doi.org/10.14710/gk.2021.11395>

¹⁰ Aditya, Khalid, A., & Aini, M. (2021). Analisis Yuridis Tentang Kedudukan Hak Atas Tanah Yang Tertutup Akses Jalan. Doctoral Dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB, 10.

¹¹ Tehupeiory, A. (2023). Asas-Asas Hukum Agraria. UKI Press.

¹² Machdi, & Iriantoro, A. (2024). Kedudukan Hukum Atas Kompensasi Penggunaan Atas Tanah Untuk Akses Jalan (Studi Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn). *Pancasila Law Review*, 1(1), 1-17.

¹³ Nasruloh, S., Tarigan, A. E., & Jaya, E. (2024). Fungsi Sosial Atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Menimbulkan Hilangnya Akses Jalan Bagi Masyarakat (Studi Putusan Perkara Nomor 558 K/PDT/2017). 15(1).

umum. Sesuai dengan fungsi sosial ini, hak kepemilikan atas tanah dapat hapus apabila kepentingan umum menghendaknya.

Salah satu contoh perwujudan dari fungsi sosial tersebut adalah memberikan akses jalan bagi pemilik tanah yang terkurung yang bebatasan dengan tanah miliknya untuk mencapai ke jalan utama. Akses jalan merupakan suatu aspek yang sangat penting bagi pemilik tanah untuk dapat mendukung aktivitas di kehidupan sehari-hari. Tidak sedikit di temukan pemilik tanah yang letaknya terkurung atau berada dibelakang tanah milik orang lain hingga tidak mendapatkan akses jalan keluar menuju jalan utama.

Mengenai permasalahan diatas, hukum pertanahan di Indonesia ada suatu hak yang disebut sebagai pengabdian pekarangan (hak servituut). Mengenai hak servituut diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 674 hingga Pasal 710. Pengertian dari hak survituut sendiri yaitu suatu beban yang diletakan pada pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi kemanfaatan pekarangan orang lain.¹⁴ Sedangkan menurut Prof. Subekti yang dimaksud dengan Servituut atau *erdienstbaarheid* ialah suatu beban yang diletakan diatas pekarangan untuk keperluan pekarangan lain yang berbatasan.¹⁵

Berkaitan dengan jaminan kepastian hukum terhadap pemilik tanah yang terkurung telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tepatnya pada Pasal 667 dan Pasal 668 KUHPerdata. Pasal 667 KUHPerdata menegaskan :

“Pemilik sebidang tanah atau pekarangan, yang demikian terjepit letaknya antara tanah-tanah orang lain, sehingga ia tak 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”.

Kemudian dijelaskan pula pada Pasal 668 KUHPerdata, yaitu:

“Jalan keluar itu harus diadakan pada sisi pekarangan atau tanah yang terdekat dengan jalan atau pait umum, namun dalam suatu jurusan yang demikian sehingga menimbulkan kerugian yang sekecil-kecilnya, bagi pemilik tanah yang dilalui”

Dari bunyi kedua ketentuan diatas, dapat ditarik pengertian bahwa pemilik tanah yang terkurung dapat menuntut pemilik tanah yang letaknya berada didepannya agar memberikan akses jalan keluar menuju jalan utama. Pemilihan akses jalan dalam hal ini harus dibuat pada sisi tanah atau perkarangan yang paling dekat dengan jalan umum. Hal itu dimaksud agar pemberian akses jalan keluar hanya menimbulkan kerugian yang sekecil-kecilnya bagi pemilik tanah yang akan dijadikan akses jalan tersebut.

Pada Pasal 667 KUHPerdata dijelaskan pula untuk memberikan opsi ganti kerugian yang seimbang kepada pemilik tanah yang akan dijadikan akses jalan

¹⁴ Nastiti, D. S., & Firmansyah, A. (2019). Tinjauan tentang Hak Servituut terhadap Akses Jalan yang Ditutup Dikaitkan dengan Undang-Undang No . 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Observation of Servituut Rights against Access Closed Roads Associated with Law adalah milik selu. *Prosiding Ilmu Hukum*, 5(2), 1991-1999.

¹⁵ Subekti. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa.

keluar. Ganti rugi yang seimbang dimaksud dengan menyesuaikan harga tanah pada daerah tersebut. Permintaan tanah yang akan dijadikan jalan juga harus masuk akal, yaitu hanya sebatas cukup untuk akses keluar masuk bagi pemilik tanah yang terkurung.

Hal tersebut sangat berkaitan dengan ketentuan Pasal 6 UUPK yang sudah dijelaskan diatas bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial sehingga tidak merugikan kepentingan umum masyarakat. Sehingga setiap pemilik tanah yang letaknya berada dibelakang tanah-tanah milik orang lain mendapatkan haknya untuk memperoleh akses jalan yang bisa digunakan untuk akses ke jalan utama.

Penyelesaian sengketa tanah berstatus hak milik dijadikan akses jalan bagi pemilik tanah yang terkurung

Sengketa tanah adalah perselisihan atau konflik yang terjadi antara dua pihak atau lebih terkait dengan kepemilikan, penguasaan, atau penggunaan tanah.¹⁶ Sengketa tanah terjadi karena tanah memiliki peran yang penting yang bisa mencerminkan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Selain itu, tanah juga berfungsi sebagai simbol integritas serta modal dasar untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.

Sengketa tanah dapat dibagi menjadi tiga jenis, yaitu kasus ringan, kasus sedang, dan kasus serius. Kasus ringan merupakan sengketa yang penyelesaiannya hanya memerlukan petunjuk teknis dengan memberikan perbandingan atau klarifikasi kepada pemohon atau pengadu. Kedua, kasus sedang merupakan sengketa yang melibatkan aspek hukum dalam penyelesaiannya, tetapi tidak memicu dampak sosial, politik, keamanan, atau ekonomi. Terakhir kasus serius merupakan sengketa yang melibatkan banyak orang dan dapat dianggap serius apabila aspek hukumnya sangat rumit hingga menimbulkan masalah, sosial, dan politik.¹⁷

Proses penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses litigasi atau melalui pengadilan dan penyelesaian sengketa pertanahan melalui non-litigasi atau penyelesaian diluar pengadilan.¹⁸ Salah satu penyelesaian sengketa dengan non-litigasi yaitu dengan cara mediasi. Mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang menekankan pada proses musyawarah antara para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama. Proses mediasi dilakukan dengan bantuan pihak ketiga yang disebut sebagai mediator. Mediator dalam mediasi hanya bertindak sebagai penengah saja dengan memberikan alternatif

¹⁶ Hartana, & Darmika, P. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(3), 327-334.
<https://www.andrianfebrianto.com/2019/10/sengketa->

¹⁷ Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2), 89-95.

¹⁸ Dewi, N. N., & Setiasih, H. (2024). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Surabaya). *Dekrit Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 14(1), 67-86.
<https://doi.org/https://doi.org/10.55499/dekrit.v14n1.256>

solusi dalam menyelesaikan suatu sengketa. Keputusan akhir dari mediasi ditentukan sendiri oleh pihak-pihak yang bersengketa.¹⁹

Berkaitan dengan sengketa tanah yang telah penulis uraikan pada latar belakang. Bahwa sengketa tanah berstatus hak milik yang akan dijadikan akses jalan tersebut telah selesai melalui jalur mediasi. Mediasi dilakukan dengan tujuan untuk menjelaskan apakah tanah tersebut dulunya terdapat saluran irigasi dan warga meminta tanah tersebut untuk dijadikan akses jalan menuju jalan utama. Proses mediasi ini dilakukan di Kantor Kelurahan Kasepuhan dengan dihadiri kedua belah pihak yaitu Pak MK sebagai pemilik tanah dan para warga yang tinggal dibelakang tanah tersebut. Proses mediasi juga dibantu oleh Kepala Kelurahan Kasepuhan/Lurah Kasepuhan yang bertindak sebagai mediator untuk menjadi penengah dalam proses tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak.

Dari proses mediasi tersebut ditemukan beberapa fakta yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh Pak MK pada tahun 2006 dengan luas tanah sebesar 340m² (Tiga Ratus Empat Puluh Meter Persegi). Dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2884/Kasepuhan.
2. Menurut keterangan dari Pak MK sejak awal membeli tidak mengetahui bahwa batas tanah sisi selatan dulunya merupakan saluran irigasi. Pada awalnya memang pada sisi selatan tanah tersebut dulunya terdapat galian lubang seperti rawa yang berisikan air tetapi galian tersebut tidak terhubung dengan sungai manapun. Hingga akhirnya Pak MK memutuskan untuk menutup galian tersebut dengan tanah merah. Karena memang tujuan awal pembelian tanah tersebut untuk dibangun rumah. Terjadinya sengketa ini dikarenakan warga beranggapan bahwa memang dulunya bagian sisi selatan tanah milik Pak MK merupakan saluran irigasi dan bukan menjadi milik Pak MK.
3. Bahwa pernah dilakukan pengukuran batas-batas patok beton oleh petugas ukur dan disaksikan pula oleh perangkat kelurahan. Dari pengukuran tersebut didapatkan hasil bahwa panjang bagian depan tanah 17 meter dan panjang bagian samping 20 meter sehingga diperoleh hasil luas tanah sebesar 340m² (Tiga Ratus Empat Puluh Meter Persegi). Apabila disesuaikan dengan luas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2884/Kasepuhan maka telah sesuai dengan hasil pengukuran tersebut.
4. Bahwa berdasarkan Peta Blok kelurahan Kasepuhan tidak ditemukan saluran irigasi yang dimaksud oleh warga. Pada Peta Blok tersebut hanya menunjukan sisi tanah bagian selatan merupakan batas antara Kelurahan Kasepuhan dan Kelurahan Kauman.

Hasil akhir dari mediasi yang dilakukan, dengan segala pertimbangannya Pak MK memutuskan untuk melepaskan sebagian hak atas tanahnya untuk digunakan sebagai akses jalan menuju ke jalan utama. Awalnya warga meminta kepada Pak MK untuk

¹⁹ Hartana, & Darmika, P. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(3), 327-334.
<https://www.andrianfebrianto.com/2019/10/sengketa->

memberikan tanahnya dengan lebar 2,5 meter, namun Pak MK menolak. Setelah melakukan negosiasi dan akhirnya dapat disepakati bersama bahwa luas tanah yang diberikan yaitu dengan lebar 1 meter dan panjang kebelakang 20 meter. Sehingga luas tanah yang dimiliki oleh Pak MK menjadi 320m² (Tiga Ratus Dua Puluh Meter Persegi).

Keberhasilan penyelesaian sengketa ini tidak terlepas dari itikad para pihak serta peran aktif Kelurahan Kasepuhan yang telah memfasilitasi penyelesaian sengketa yang terjadi. Pemilik tanah juga bersikap sangat baik memikirkan hak orang lain untuk mendapatkan akses jalan menuju jalan utama. Mengingat bahwa tanah tersebut merupakan satu satunya tanah yang belum dibangun dan letaknya yang dekat dengan jalan utama. Sehingga memungkinkan apabila tanah tersebut digunakan untuk akses jalan warga.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijabarkan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa hukum positif Indonesia yang mengatur segala aspek terkait tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, artinya tanah tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang hingga merugikan kepentingan umum. Salah satu contoh fungsi sosial adalah hak pengabdian pekarangan (servituut), di mana pemilik tanah yang terkurung berhak mendapatkan akses jalan melalui tanah tetangga. Hal ini diatur dalam Pasal 667 dan Pasal 668 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa pemilik tanah yang terkurung dapat menuntut akses jalan dengan memberikan ganti rugi yang seimbang. Hal tersebut sejalan dengan fungsi sosial tanah yang tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat luas.

Sengketa tanah adalah perselisihan yang timbul terkait kepemilikan, penguasaan, atau penggunaan tanah yang memiliki nilai penting bagi pemiliknya. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi (pengadilan) atau non-litigasi (di luar pengadilan). Mediasi merupakan salah satu contoh penyelesaian sengketa non-litigasi yang memungkinkan para pihak mencapai kesepakatan dengan bantuan mediator yang bersifat netral. Dalam contoh sengketa tanah milik Pak MK berhasil diselesaikan melalui mediasi. Meskipun awalnya terjadi perbedaan pendapat, akhirnya disepakati bahwa Pak MK akan melepaskan sebagian tanahnya untuk akses jalan. Penyelesaian ini menunjukkan pentingnya itikad baik para pihak serta peran aktif pemerintah ditingkat kelurahan dalam memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui mediasi.

Daftar Pustaka

- Aditya, Khalid, A., & Aini, M. (2021). *Analisi Yuridis Tentang Kedudukan Hak Atas Tanah Yang Tertutup Akses Jalan*. Doctoral Dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB, 10.
- Ardani, M. N. (2021). Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha Guna Mencegah Tanah Menjadi Terlantar. *Gema Keadilan*, 8(1), 63-79.
<https://doi.org/10.14710/gk.2021.11395>
- Ardiansari, B. D., & Tamsil. (2019). Tinjauan Yuridis Tentang Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Servituut Akibat Akses Jalan Yang Ditutup (Studi Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN.Tjp). 128-137.
- Dewi, N. N., & Setiasih, H. (2024). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Surabaya). *Dekrit Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 14(1), 67-86. <https://doi.org/https://doi.org/10.55499/dekrit.v14n1.256>
- Hartana, & Darmika, P. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(3), 327-334.
<https://www.andrianfebrianto.com/2019/10/sengketa->
- Machdi, & Iriantoro, A. (2024). Kedudukan Hukum Atas Kompensasi Penggunaan Atas Tanah Untuk Akses Jalan (Studi Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn). *Pancasila Law Review*, 1(1), 1-17.
- Marihot, P. S. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Raja Grafindo Persada.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Kencana.
- Moleong, L. J. (2000). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosda Karya.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti.
- Nasruloh, S., Tarigan, A. E., & Jaya, E. (2024). Fungsi Sosial Atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Menimbulkan Hilangnya Akses Jalan Bagi Masyarakat (Studi Putusan Perkara Nomor 558 K/PDT/2017). 15(1).
- Nastiti, D. S., & Firmansyah, A. (2019). Tinjauan tentang Hak Servituut terhadap Akses Jalan yang Ditutup Dikaitkan dengan Undang-Undang No . 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Observation of Servituut Rights against Access Closed Roads Associated with Law adalah milik selu. *Prosiding Ilmu Hukum*, 5(2), 1991-1999.
- Normawati, D., & Maulida, I. (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. *Hukum Responsif*, 10(2), 67-75. <https://doi.org/10.33603/responsif.v10i2.5060>
- Santoso, U. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Cetakan ke)*. Prenadamedia Group.
- Saputra, B., Sulaksono, A., & Suyatno. (2022). Penyelesaian sengketa akses jalan melalui mediasi. *Jurnal Reformasi Hukum*, 5(1), 41. <https://e-journal.umaha.ac.id/index.php/reformasi/article/view/1919/pdf>
- Subekti. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa.

- Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2), 89-95.
- Tehupeiory, A. (2023). *Asas-Asas Hukum Agraria*. UKI Press.
- Wirandhana, E. (2017). Tinjauan Hukum Hak Servituut Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain. *Lex Administratum*, v(No. 6), 40.