

# Kedudukan Hukum Atas Kompensasi Penggunaan Atas Tanah Untuk Akses Jalan (Studi Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn)

Machdi<sup>1</sup>, Agung Iriantoro<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Magister Kenotariatan Universitas Pancasila, Indonesia. E-mail: [machdi.5621220006@gmail.com](mailto:machdi.5621220006@gmail.com)

<sup>2</sup> Magister Kenotariatan Universitas Pancasila, Indonesia. E-mail: [agungiriantoro@univpancasila.ac.id](mailto:agungiriantoro@univpancasila.ac.id)

**Abstrak:** Tujuan penelitian dalam penelitian ini, untuk mengetahui kedudukan hukum atas kompensasi pembayaran sebagai pelaksanaan pemberian akses jalan antara pemilik hak atas tanah dengan pengguna akses jalan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn dan akibat penyimpangan terhadap perjanjian yang telah disepakati atas penggunaan tanah sesuai dengan perjanjian berdasarkan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn. Penelitian ini, menggunakan metode penelitian hukum normatif (kepuustakaan) dengan analisis secara kualitatif terhadap data sekunder, untuk mendapatkan kesimpulan tentang kedudukan hukum atas kompensasi pembayaran dalam pelaksanaan pemberian akses jalan antara pemilik hak atas tanah dengan pengguna akses jalan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn tidak memberikan kepastian hukum bagi Pihak Penggugat dengan Tergugat. Menurut Penggugat menyatakan sebagai kompensasi sebidang tanah seluas 32 m<sup>2</sup> untuk akses jalan sedangkan Tergugat menyatakan sebagai jual beli sebidang tanah (32 m<sup>2</sup>) untuk akses jalan. Akibat penyimpangan terhadap perjanjian yang telah disepakati atas penggunaan tanah sesuai dengan perjanjian berdasarkan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn terjadi perbuatan melawan hukum dalam hal pembangunan garasi oleh Tergugat diatas sebidang tanah (32 m<sup>2</sup>) milik Penggugat yang digunakan sebagai akses jalan. Penyimpangan hal ini, terjadi dikarenakan dikarenakan belum ada aturan mengenai mekanisme dalam pemberian akses jalan dan sanksi kepada masyarakat yang tidak memberikan akses jalan untuk dilewati.

**Kata kunci:** Kedudukan; Kompensasi; Akses Jalan

## 1. Pendahuluan

Adanya kebiasaan melewati bidang tanah orang lain untuk menuju jalan utama. Kebiasaan yang telah lama dilakukan tersebut kemudian melahirkan anggapan bahwa bagian dari bidang tanah milik orang lain yang biasa digunakan untuk melintas tersebut adalah jalan umum, padahal kenyataannya tidak jarang jalan tersebut masih terdaftar sebagai bagian dari hak kepemilikan/kepunyaan orang lain.<sup>1</sup> Akses jalan bagi bidang tanah pekarangan merupakan aspek utama yang memungkinkan pemilik bidang tanah pekarangan dapat melangsungkan aktivitasnya di atas bidang tanah tersebut. Ketidajelasan mengenai status akses jalan dapat menyebabkan potensi sengketa di kemudian hari.

---

<sup>1</sup>Siti Arifatun Sholihah, Penyelesaian Sengketa Akses Jalan Bidang Tanah Pekarangan (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman), *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 1 No. 1, hlm. 116-135.

Ketentuan mengenai pemberian akses jalan pasca berlakunya UUPA memang sudah diatur, tapi belum memadai. Ketentuan terkait larangan untuk menutup ataupun mengurung pekarangan dari jalan umum hanya terdapat PP 40/1996 dan PP 18/2021 yang menjelaskan bahwa pemberian HGU, HGB, maupun HP tidak boleh mengakibatkan tertutupnya penggunaan dari segi fisik yang terkurung oleh tanah yang diberikan haknya tersebut. Ketentuan dalam PP 40/1996 dan PP 18/2021 di atas memang hanya mengatur mengenai HGU, HGB, dan HP atas tanah, sedangkan ketentuan terkait larangan untuk menutup ataupun mengurung pekarangan dari jalan umum bagi pemegang hak milik masih belum diatur secara tegas. Meski demikian, Pasal 6 UUPA telah mengamanatkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, termasuk hak milik yang merupakan hak terkuat dan terpenuh sekalipun.<sup>2</sup>

Seseorang yang memiliki hak milik atas suatu tanah dapat secara bebas menggunakan maupun mengalihkan tanah tersebut tetapi apabila tanah tersebut menghalangi kepentingan masyarakat untuk menggunakan sebagai akses jalan maka hak milik tersebut dapat hapus karena kepentingan umum menghendaki. Oleh karenanya Badan Pertanahan Nasional sebagai badan yang memiliki wewenang terhadap pengukuran hingga terbitnya sertifikat wajib untuk menganalisa status tanah tersebut apakah dipergunakan sebagai jalan umum yang berfungsi sosial atau tidak. Tanah yang telah menjadi akses umum sejak lama fungsinya tidak dapat diubah tanpa izin orang-orang yang berkepentingan terhadap akses jalan tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka ada beberapa permasalahan yang akan diteliti, mengenai kedudukan hukum atas kompensasi pembayaran sebagai pelaksanaan pemberian akses jalan antara pemilik hak atas tanah dengan pengguna akses jalan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn dan akibat penyimpanan terhadap perjanjian yang telah disepakati atas penggunaan tanah sesuai dengan perjanjian berdasarkan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn.

## 2. Metode

Penelitian yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan adalah penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan mengkaji hukum dan sumber-sumber kepustakaan serta data sekunder. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum teoritis/dogmatis karena hanya menelaah bahan pustaka atau data sekunder.<sup>3</sup> Bahan pustaka dapat terdiri atas pustaka primer dan sekunder. Bahan pustaka primer terdiri atas buku, laporan penelitian, majalah, disertasi, tesis, hak paten, dan lembar kerja. Sedangkan bahan pustaka sekunder terdiri atas abstrak, indeks, bibliografi, penerbitan pemerintah, dan bahan acuan lainnya.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Siti Arifatun Sholihah, *Penyelesaian Sengketa Akses Jalan Bidang Tanah Pekarangan (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman)*, Jurnal Tunas Agraria Vol. 1 No. 1 September 2018 e-ISSN 2622-9714.

<sup>3</sup> H. Ishaq, *Op. Cit.*, hlm. 66.

<sup>4</sup> *Ibid.*

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, dengan cara menguraikan data-data yang ada secara bermutu, dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, runut, efektif, dan tidak tumpang tindih serta tidak membingungkan. Sumber-sumber data yang akan dianalisis berasal dari bahan hukum, sesuai teori, konsep, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum, pendapat pakar, serta pandangan Penulis sendiri. Penulis berharap dengan begitu, data dan analisis yang diperoleh dapat diinterpretasikan dengan mudah dan hasil analisisnya dapat dipahami dengan baik oleh yang membacanya.

### **3. Kedudukan Hukum Atas Kompensasi Pembayaran Sebagai Pelaksanaan Pemberian Akses Jalan Antara Pemilik Hak Atas Tanah Dengan Pengguna Akses Jalan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn.**

Dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan. Perubahan itu bersifat fundamental karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya. Selain itu, dampak berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka Buku kedua KUHPerdota dinyatakan tidak berlaku kecuali Pasal-Pasal yang dinyatakan sebaliknya. Termasuk Pasal 674 KUHPerdota yang diganti dengan Pasal 6 UUPA yang berbunyi “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.<sup>5</sup>

Di dalam kehidupan masyarakat adat tradisional di Indonesia tanpak dengan jelas bahwa hak milik atas tanah, seseorang tidak boleh dikuasai atau dipunyai hanya untuk dirinya untuk dimanfaatkan secara pribadi akan tetapi perlu dimanfaatkan juga oleh orang lain, sehingga kegunaannya terhadap hak yang dimiliki oleh individu dapat berfungsi sosial. Jadi disini dilihat bahwa orang-orang Indonesia sejak dulu dimana hak milik atas tanah tidaklah dijadikan sebagai hak mutlak, akan tetapi hak milik atas tanah itu dapat digunakan untuk kepentingan orang banyak yaitu untuk fungsi sosial, walaupun pengaturannya hanya dijadikan sebagai hukum tidak tertulis.

Aturan lainnya dalam pemberian akses jalan diatur juga pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah tersebut telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, merupakan kewajiban dan larangan bagi pemegang hak atas tanah. Secara normatif, pelaksanaan pemberian akses jalan sebagaimana bagian dari fungsi sosial tanah telah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan sehingga aspek utama yang memungkinkan pemilik bidang tanah pekarangan dapat melangsungkan aktivitasnya di atas bidang tanah tersebut. Kebiasaan yang telah lama dilakukan tersebut kemudian melahirkan anggapan bahwa bagian dari bidang tanah milik orang lain yang biasa digunakan untuk melintas tersebut adalah jalan umum, padahal kenyataannya tidak jarang jalan tersebut masih terdaftar sebagai bagian dari hak kepemilikan/kepunyaan orang lain.

---

<sup>5</sup> Erwin Wirandhan, “Tinjauan Hukum Hak Servitutu Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain”, *Journal Lex Administratum*, Vol. V/No. 6/Ags/2017, hlm. 33-40.

Walaupun secara normatif telah ada aturan mengenai pelaksanaan pemberian akses jalan, tetapi terdapat fakta hukum mengenai sengketa pelaksanaan pemberian akses jalan antara badan hukum dengan perorangan atau orang perorangan yang berakhir ke pengadilan sebagaimana penyelesaian sengketa dengan litigasi untuk mendapatkan akses jalan. Fakta hukum sengketa pemberian akses jalan kepada orang lain yang berakhir sengketa berdasarkan Putusan Perkara 69/Pdt.G/2019/ PN.Smn, menjelaskan sebagai berikut:

Para pihak yang bersengketa yaitu antara Harwanto, berkedudukan di Dsn Penggeran XII Rt.001 Rw.042, Triharjo, Sleman selanjutnya disebut sebagai Penggugat melawan Sutarjo bertempat tinggal di Dn Panggeran XII. Rt.001 Rw.042, Triharjo, Sleman dan Ch. Kasmini, bertempat tinggal di Dn. Panggeran XII RT.001 Rw.042, Triharjo, Sleman selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat. Duduk perkara dalam hal ini, menjelaskan bahwa Penggugat adalah Pemilik sah dari sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No1178/Triharjo atas nama Harwanto yang terletak di Dn Penggeran XII RT001/RW042, Triharjo, Kab. Sleman, DIY. Para Tergugat adalah Suami Istri yang pada awal tahun 2000-an, Rumah Para Tergugat yang terletak di sebelah Selatan rumah Penggugat yang tersebut diatas tidak mendapat akses jalan karena ditutup oleh Sdr. Slamet Utomo. Pada sekitar April 2006, Para Tergugat menemui Penggugat untuk meminta izin menggunakan sedikit bagian tanah untuk bisa digunakan sebagai akses jalan dari dan menuju rumah Para Tergugat seluas kurang lebih 32 (Tiga Puluh Dua) Meter Persegi dan Penggugat diberi kompensasi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

Setelah komunikasi tersebut Para Tergugat dan Penggugat menemui Kepala Dukuh Panggeran untuk menegaskan kembali Pemberian Izin Penggunaan sebagian tanah seluas 32 (tiga puluh dua) meter persegi untuk dijadikan jalan dari dan menuju rumah Para Tergugat, dan keesokan harinya tanah yang saya berikan telah dibangun untuk jalan dengan gotong royong bersama warga sekitar. Sekitar bulan Mei tahun 2006 saya sempat pergi selama satu bulan, dan pada saat saya pulang pada Juni saya melihat tanah yang Penggugat berikan izin untuk digunakan sebagai jalan dari dan menuju rumah Tergugat telah dibangun sebuah garasi. Penggugat kemudian bertanya kepada tetangga Penggugat kemudian mengetahui garasi tersebut ternyata dibangun oleh Para Tergugat dan digunakan oleh Para Tergugat. Warga yang mengetahui hal tersebut sudah mencoba berbicara kepada Para Tergugat untuk membongkar garasi tersebut akan tetapi Para Tergugat menolaknya.

Pada tahun 2017 dan 2018 sudah ada mediasi antara Penggugat dengan Para Tergugat baik melalui RT maupun melalui kelurahan akan tetapi tidak ada kesepakatan atas garasi tersebut akan dibagaimanakan. Pada 2017 Penggugat sudah menemui Para Tergugat untuk meminta agar garasi itu dibongkar sendiri akan tetapi ditolak oleh Para Tergugat dan mengatakan kepada Penggugat untuk membongkar sendiri Garasi Tersebut. Kemudian pada Desember 2017 Penggugat membongkar Garasi tersebut dengan melepas Pintu Besi Garasi, serta atap dari garasi tersebut akan tetapi dinding Garasi masih berdiri dan dapat digunakan sampai sekarang. Bahwa berdasarkan pasal 2 Undang-Undang No 51 PRP tahun 1960 tentang larangan memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya menyatakan "Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah". Yang dimaksud dengan "memakai" dalam pasal tersebut dalam Pasal

1 angka 3 Undang-undang No 51 PRP tahun 1960 tentang Larangan Memakai Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya adalah “memakai tanah: ialah menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak;”

Uraian fakta hukum tersebut di atas, menjelaskan bahwa aturan peraturan perundang-undangan yang mengatur pemberian akses jalan sebagaimana dalam KUHPerdara, UUPA dan PP No. 18 Tahun 2021 belum dapat memberikan kepastian hukum di masyarakat dikarenakan belum diatur mengenai mekanisme ataupun sanksi dalam aturan peraturan perundang-undangan yang dimaksud. Hal ini, dapat dilihat dari perkara di atas bahwa pihak Penggugat telah melaksanakan pemberian akses jalan tanah kepada pihak Para Tergugat agar dapat digunakan atau dilewati dikarenakan rumah Para Tergugat yang terletak di sebelah Selatan rumah Penggugat yang tersebut di atas tidak mendapat akses jalan karena ditutup oleh saudara Slamet Utomo. Terhadap hal ini, seharusnya pihak Slamet Utomo yang dapat memberikan akses jalan bagi pihak Para Tergugat sebagaimana aturan dalam perundang-undangan.

Akan tetapi, Pihak Para Tergugat meminta akses jalan kepada Pihak Penggugat di atas tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 32 (Tiga Puluh Dua) Meter Persegi dan Penggugat diberi kompensasi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Biaya kompensasi yang diajukan Pihak Penggugat tersebut, telah disetujui oleh Para Tergugat yang kemudian pelaksanaannya dituangkan dalam kuitansi. Sampai pada pelaksanaan pemberian akses jalan kepada para Pihak Tergugat dengan biaya kompensasi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tersebut, merupakan bentuk pelaksanaan fungsi sosial tanah sebagaimana aturan Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain:

- a. Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip Hukum Tanah Nasional. Dalam Konsep Hukum Tanah Nasional memiliki sifat komunalistik religius, yang mengatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- b. Tanah yang dihaki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat.
- c. Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanah, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah harus dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang

bersangkutan, melainkan juga menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjamin hak milik pribadi atas tanah tersebut tetapi penggunaannya yang bersifat untuk kepentingan pribadi maupun kelompok tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Sehingga timbul keseimbangan, kemakmuran, keadilan, kesejahteraan bagi masyarakat maupun pribadi yang memiliki tanah. Jadi pemilik tanah tidak akan kehilangan haknya dalam memiliki tanah akan tetapi dalam pelaksanaan untuk kepentingan umum maka haknya akan berpindah untuk kepentingan umum.

Terhadap pelaksanaan pemberian akses jalan antara pemilik hak atas tanah dengan pengguna akses jalan pada Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn bukan merupakan konsep penerapan fungsi sosial tanah sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 UUPA, yakni semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanah tersebut dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi. Tetapi tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum/kepentingan masyarakat.<sup>6</sup> Selain itu, fungsi sosial tanah dalam UUPA merupakan salah satu dari kewajiban yang dibebankan pada setiap pemegang hak atas tanah. Kewajiban lain menurut UUPA adalah memelihara tanah dan memanfaatkan secara baik dengan tidak menyalahgunakan tanpa ijin dari pemegang hak atas tanah.

Akan tetapi, faktanya terjadi penyalahgunaan pemberian fungsi sosial tanah yang dilakukan pihak Para Tergugat yaitu dengan membangun sebuah garasi di atas tanah yang diberikan izin sebagai akses jalan oleh Pihak Penggugat. Alasan dari pembangunan garasi oleh para Pihak Tergugat tersebut, yaitu:

- a. Dalam hal ini Para Tergugat telah memberikan ganti rugi kepada Penggugat atas tanah seluas 32 m<sup>2</sup> yang digunakan oleh Para Tergugat, dan Penggugat mengakui telah menerima Pembayaran dari Para Tergugat sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk tanah seluas 32m<sup>2</sup> tersebut. Bahwa Para Tergugat telah 2 kali meminta kepada Penggugat, yang pertama melalui bapak Dukuh/Kepala Dusun, dan yang kedua langsung disampaikan sendiri kepada Penggugat, yang pada intinya meminta kepada Penggugat untuk memecah tanah seluas 32 m<sup>2</sup> tersebut dari bagian tanah milik Penggugat, dan mengurus peralihan hak atas tanahnya ke BPN, dan Para Tergugat bersedia membiayai proses pengurusan tersebut supaya dikemudian hari tidak timbul masalah, akan tetapi Penggugat terkesan berkelit, selalu beralasan dan enggan untuk melaksanakannya, bahkan kemudian Penggugat mengatakan bahwa Penggugat menjamin tidak akan ada masalah dikemudian hari, jadi tidak usah diurus sertifikatnya tidak apa-apa
- b. Pembangunan garasi tersebut sudah sejak tahun 2006 beberapa saat setelah Para Tergugat membayar ganti rugi atas tanah seluas 32 m<sup>2</sup> tersebut kepada Penggugat, dan selama ini tidak pernah ada masalah, permasalahan ini baru muncul pada akhir

---

<sup>6</sup> Lieke Lianadevi Tukgali, "Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", Disertasi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, terdapat disitus <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20449529&lokasi=lokal> diakses pada tanggal 24 Februari 2024.

tahun 2017 setelah bapak Duku/kepala dusun yang menjadi saksi dari peristiwa tersebut meninggal dunia. Dari hal ini dapat terlihat bahwa sejak awal ketika Penggugat selalu berkelit dan mencari cari alasan ketika diminta untuk mengurus perihal peralihan hak atas tanah seluas 32 m2 yang telah dibayar oleh Para Tergugat, Penggugat sudah mempunyai itikad yang tidak baik.

- c. Akibat dari pembangunan garasi oleh para Pihak Tergugat di atas tanah milik Penggugat yang awalnya diberikan sebagai akses jalan para Pihak Tergugat terjadi sengketa pelaksanaan pemberian akses jalan. Dimana menurut pihak para Tergugat dengan memberikan dana kompensasi atas tanah seluas 32 m2 merupakan bentuk jual beli yang dikuatkan dengan bukti kuitansi yang ditandatangani para Pihak Tergugat dengan pihak Penggugat.

Terkait masih terdapat permasalahan hukum mengenai pelaksanaan pemberian akses jalan yang disebabkan belum diaturnya mekanisme pelaksanaan pemberian akses jalan dan sanksi yang tegas kepada masyarakat apabila tidak memberikan akses jalan, diharapkan Badan Pertanahan melalui Kantor Pertanahan dapat melakukan pencatatan di lapangan melalui pendaftaran tanah pertama kali.

Majelis Hakim dalam Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn, memutus dan menyatakan bahwa para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan membangun garasi yang berdiri di tanah milik Penggugat dengan SHM 1178/Triharjo selanjutnya agar bangunan sebagaimana dimaksud agar dibongkar. Dikarenakan kedudukan hukum atas kompensasi pembayaran sebagai pelaksanaan pemberian akses jalan antara pemilik hak atas tanah dengan pengguna akses jalan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn tersebut sebagai pengganti sebidang tanah (luas 32 m2) untuk akses jalan kepada pemilik hak atas tanah.

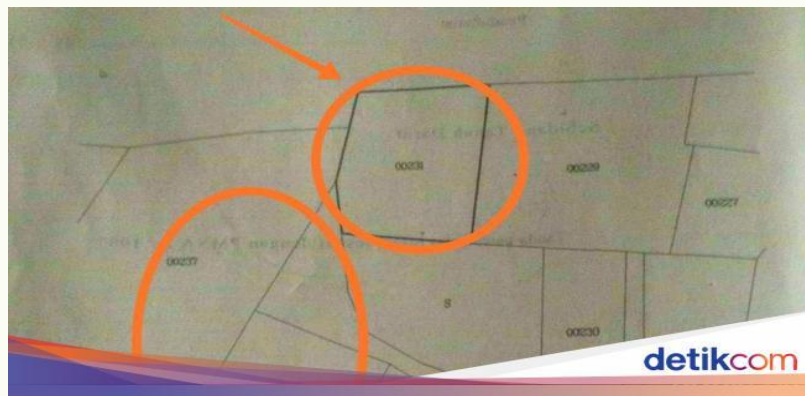
Putusan Majelis Hakim yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum penulis sependapat, akan tetapi pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tersebut tetap tidak menyelesaikan permasalahan pemberian akses jalan. Dikarenakan, regulasi yang ada saat ini sebagaimana dalam KUHPerdata, UUPA serta PP 18 Tahun 2021 hanya kewajiban memberikan akses jalan kepada orang lain, tidak ada aturan yang jelas mengenai mekanisme kompensasi dan ganti rugi serta sanksi agar dalam pelaksanaan pemberian akses jalan memberikan kepastian hukum di masyarakat.

Mengenai kepastian hukum yang dimaksud Gustav Radbruch bahwa peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Menurut penulis, diperlukan adanya aturan mengenai mekanisme dan sanksi dalam pemberian akses jalan untuk mengatur secara jelas agar tidak menimbulkan konflik atau sengketa di masyarakat.

Sebagaimana pada Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn sebagai fakta hukum terjadi sengketa dikarenakan tidak ada mekanisme kompensasi atas pemberian akses jalan yang diberikan oleh pemilik tanah (Penggugat). Fakta hukum lainnya, yang dikutip penulis dari media elektronik atau internet tentang sengketa pemberian akses jalan, sebagai berikut:

Fakta hukum sengketa pemberian akses jalan berdasarkan penelitian di media internet, diuraikan dibawah ini: Eko Purnomo (37), warga Kampung Sukagalih, Desa Pasirjati, Kecamatan Ujungberung, Kota Bandung, tak dihuni sejak 2016. Penyebabnya adalah ketiadaan akses masuk menuju rumahnya yang tertutup oleh tembok-tembok milik tetangganya. Eko mengaku sempat bernegosiasi dengan pemilik tanah yang di depan rumahnya untuk membeli sebagian tanahnya seharga Rp10 juta, namun pemilik tanah tersebut tidak mau memberikan. Berkat mediasi yang dilaksanakan pemerintah Kecamatan Ujungberung, Bandung, salah satu tetangga Eko, keluarga Ibu Imas bersedia membongkar rumah untuk memberikan akses jalan ke rumah Eko.<sup>7</sup>

Adapun denah rumah Eko dan tetangganya yang berakhir sengketa, sebagai berikut:



Ini Denah Rumah Eko yang Terblokade Tembok Tetangga (Foto : Detik.com)

Baca artikel detiknews, "Ini Denah Rumah Eko yang Terblokade Tembok Tetangga" selengkapnya <https://news.detik.com/berita-jawa-barat/d-4206034/ini-denah-rumah-eko-yang-terblokade-tembok-tetangga>.

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak Tergugat dengan cara membangun garasi di atas tanah yang diberikan atau peruntukannya untuk akses jalan dengan alasan telah memberikan sejumlah uang sebesar sepuluh juta rupiah sehingga menganggap telah terjadi jual beli atas sebidang tanah seluas 32 m2.

#### **4. Akibat Penyimpangan Terhadap Perjanjian yang telah Disepakati Atas Penggunaan Tanah Sesuai Dengan Perjanjian berdasarkan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn.**

Pada dasarnya tidak ada aturan yang secara eksplisit mewajibkan pemilik tanah/rumah di dekat jalan raya untuk memberikan jalan bagi pemilik tanah/rumah yang terletak di belakangnya sehingga tidak memiliki jalan keluar. Namun, ada aturan tentang hak pemilik tanah/rumah yang tertutup itu untuk menuntut pemilik tanah/rumah yang memiliki akses

---

<sup>7</sup> "Pak Eko Akhirnya Diberi Akses Jalan Masuk Rumah di Bandung, terdapat disitus <https://app.cnnindonesia.com/> <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20180919142120-20-331428/pak-eko-akhirnya-diberi-akses-jalan-masuk-rumah-di-bandung>, diakses pada tanggal 3 Juni 2024.



ke jalan untuk memberikan jalan keluar sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 667 KUHPerduta:<sup>8</sup> 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.

Jalan keluar ini harus dibuat pada sisi tanah atau pekarangan yang terdekat ke jalan atau perairan umum, tetapi sebaliknya diambil arah yang mengakibatkan kerugian yang sekecil-kecilnya terhadap tanah yang diizinkan untuk dilalui itu.<sup>9</sup> pemilik tanah/rumah yang berada di belakang yang tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum, berhak menuntut tetangga di depannya sebagai pemilik tanah/rumah yang berada di pinggir jalan supaya memberi jalan keluar untuknya. Walau ia berhak menuntut, ia tetap wajib membayar ganti rugi sebesar kerugian yang diakibatkannya karena telah melewati jalan yang telah diberikan oleh tetangganya itu.

Dalam penelitian ini, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya mengenai penerapan pemberian akses jalan berakhir dengan sengketa yang diselesaikan melalui jalur litigasi berdasarkan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn. Hal ini, terkait perjanjian yang telah disepakati atas penggunaan tanah sesuai dengan perjanjian untuk akses jalan keluar. Perjanjian yang telah disepakati bersama antara pengguna akses jalan dengan pemilik hak atas tanah disertai dengan adanya pemberian dana kompensasi atas penggunaan atas tanah yang dikuatkan dengan bukti kuitansi. Akan tetapi, terjadi perbedaan pemahaman mengenai ganti rugi akses jalan antara pemilik hak atas tanah (pihak Penggugat) dengan pengguna akses jalan (pihak Tergugat), sebagaimana penjelasan dibawah ini:

Jalan keluar ini harus dibuat pada sisi tanah atau pekarangan yang terdekat ke jalan atau perairan umum, tetapi sebaliknya diambil arah yang mengakibatkan kerugian yang sekecil-kecilnya terhadap tanah yang diizinkan untuk dilalui itu. pemilik tanah/rumah yang berada di belakang yang tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum, berhak menuntut tetangga di depannya sebagai pemilik tanah/rumah yang berada di pinggir jalan supaya memberi jalan keluar untuknya. Walau ia berhak menuntut, ia tetap wajib membayar ganti rugi sebesar kerugian yang diakibatkannya karena telah melewati jalan yang telah diberikan oleh tetangganya itu.

Dalam penelitian ini, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya mengenai penerapan pemberian akses jalan berakhir dengan sengketa yang diselesaikan melalui jalur litigasi berdasarkan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn. Hal ini, terkait perjanjian yang telah disepakati atas penggunaan tanah sesuai dengan perjanjian untuk akses jalan keluar. Perjanjian yang telah disepakati bersama antara pengguna akses jalan dengan pemilik hak atas tanah disertai dengan adanya pemberian dana kompensasi atas penggunaan atas tanah yang dikuatkan dengan bukti kuitansi. Akan tetapi, terjadi

---

<sup>8</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*. (Jakarta: Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm. 11.

<sup>9</sup> *Ibid.*

perbedaan pemahaman mengenai ganti rugi akses jalan antara pemilik hak atas tanah (pihak Penggugat) dengan pengguna akses jalan (pihak Tergugat), sebagaimana penjelasan dibawah ini:

#### 4.1. Pengguna Akses Jalan (Pihak Tergugat)

Para Tergugat menemui bapak Dukuh/Kepala Dusun untuk meminta solusi atas ditutupnya akses jalan yang biasa digunakan oleh Para Tergugat menuju rumahnya, kemudian Bapak Dukuh pergi menemui Bapak Kepala Desa Triharjo untuk melaporkan permasalahan ini, setelah itu Para Tergugat diminta untuk menemui Bapak Kepala Desa Triharjo karena sudah ada solusi dari Kepala Desa Triharjo yang menyatakan bahwa sdr. Harwanto (Penggugat) bersedia memberikan sebagian tanahnya untuk akses jalan masuk kerumah Para Tergugat seluas Kurang lebih 32 m<sup>2</sup> dengan syarat harus mengganti tanah tersebut dengan biaya sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tidak boleh kurang, dan harus dibayarkan pada hari itu juga. Pada waktu itu nominal biaya yang diminta untuk penggantian tanah tersebut sudah senilai kurang lebih 6x lipat dari harga jual tanah tahun di daerah tersebut.

Bahwa awalnya Para Tergugat Keberatan dengan harga yang disampaikan, akan tetapi karena Para Tergugat membutuhkan akses jalan ke rumahnya, maka Para Tergugat pun bersedia membayar sesuai permintaan Penggugat. Pembayaran atas tanah tersebut diberikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat dengan disaksikan oleh Bapak Dukuh/Kepala Dusun setempat, dan Kepala Desa Triharjo, kemudian Para Tergugat mendapatkan bukti pembayaran berupa selebar kuitansi tertanggal 26 April 2006 yang ditandatangani oleh Penggugat dengan mengetahui Kepala Desa Triharjo dan bapak dukuh/Kepala Dusun.

Dalam hal ini Para Tergugat telah memberikan ganti rugi kepada Penggugat atas tanah seluas 32 m<sup>2</sup> yang digunakan oleh Para Tergugat. bahwa Penggugat mengakui telah menerima Pembayaran dari Para Tergugat sebesar Rp.10.000.000 ( Sepuluh juta rupiah) untuk tanah seluas 32 m<sup>2</sup> tersebut. Bahwa Para Tergugat telah 2 (dua) kali meminta kepada Pengugat, yang pertama melalui bapak Dukuh/Kepala Dusun, dan yang kedua langsung disampaikan sendiri kepada Penggugat, yang pada intinya meminta kepada Penggugat untuk memecah tanah seluas 32 m<sup>2</sup> tersebut dari bagian tanah milik Penggugat, dan mengurus peralihan hak atas tanahnya ke BPN, dan Para Tergugat bersedia membiayai proses pengurusan tersebut supaya dikemudian hari tidak timbul masalah, akan tetapi Penggugat terkesan berkelit, selalu beralasan dan enggan untuk melaksanakannya, bahkan kemudian Penggugat mengatakan bahwa Penggugat menjamin tidak akan ada masalah dikemudian hari, jadi tidak usah diurus sertipikatnya tidak apa-apa. Berdasarkan uraian keterangan dari Para Pihak Tergugat, menjelaskan bahwa kedudukan kuitansi merupakan bukti terjadinya jual beli atas tanah seluas 32 m<sup>2</sup> sebagai akses jalan.

Untuk pembangunan Tembok pemisah antara tanah seluas 32 m<sup>2</sup> yang akan dipakai untuk akses jalan oleh Para Tergugat dengan tanah milik Penggugat dengan alasan khawatir Anak Penggugat akan malu jika sedang mencuci. Bahwa karena sudah ada Tembok di kiri kanan, yang merupakan tembok lama milik Penggugat dan tembok baru

yang dibangun Para Tergugat atas perintah dari Penggugat, disamping itu Penggugat juga pernah mengatakan kepada Tergugat II pada awal pembangunan akses jalan tersebut bahwa bu kasmir (Tergugat II) besok jika punya mobil bisa masuk dan ditempatkan disitu, juga dikarenakan akses jalan tersebut merupakan akses jalan pribadi menuju rumah Para Tergugat, dan tidak dipergunakan untuk akses jalan umum, maka masih pada tahun 2006 juga, tidak berapa lama setelah pembayaran ganti rugi kepada Penggugat, para Tergugat memasang atap dan pintu pagar untuk keamanan, dan akhirnya difungsikan sebagai garasi. Pihak Penggugat mengetahui hal itu dari awal dan tidak mempermasalahkannya.

#### **4.2. Pemilik Hak Atas Tanah (Pihak Penggugat)**

Kesepakatan yang melibatkan Kepala Desa Triharjo hingga akhirnya Penggugat mendapat kompensasi Rp10.000.000,- menurut Majelis faktanya bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengadakan kesepakatan yang dituangkan dalam selembar kuitansi bertanggal 26 April 2006. Dengan berjalannya waktu, Tergugat membangun garasi di tanah obyek sengketa, sehingga perbuatan Tergugat yang membangun garasi tersebut menurut Penggugat harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, karena berdasarkan kuitansi bertanggal 26 April 2006 bahwa uang Rp. 10.000.000 (sepuluh juta) untuk kompensasi ganti rugi penggantian atas tanah milik Bapak Harwanto untuk jalan Bapak Sutarjo lebar 2,75 m2 sepanjang tanah milik Bapak Harwanto.

Penggugat untuk menguatkan bahwa tanah seluas 32 m2 itu merupakan bagian dari tanah miliknya menunjukkan bukti fofokopi SHM Nomor 1178/Triharjo atas nama Harwanto. Bahwa atas perbedaan penafsiran terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 26 April 2006, dilakukan upaya penyelesaian oleh Kepala Desa Triharjo pada tanggal 20 November 2017 sebagaimana tertuang dalam surat Nomor 593.21/... perihal penjelasan tentang hak milik tanah pekarangan, yang pada intinya kepala desa telah mengkonfirmasi kepada Tergugat pada tanggal 9 November 2017 di Kantor Desa Triharjo, bahwa tanah milik Sdr. Harwanto yang dipergunakan untuk jalan keluarga Sdr. Sutarjo lebar 2,75 m2 sepanjang ke barat milik Sdr. Harwanto sudah ada bukti kuitansi sebagai kompensasi.

Sehingga, Penggugat membongkar sendiri garasi tersebut pada tanggal 9 Februari 2018 tanpa sepengetahuan Para Tergugat, karena saat itu Para Tergugat sedang pergi keluar kota selama beberapa hari, dan rumah dalam keadaan kosong, dan hingga sampai saat ini kondisi garasi yang dibongkar tetap dibiarkan dalam keadaan yang sama seperti pada saat setelah dibongkar oleh Penggugat.

Akibat dari pemahaman yang berbeda antara pemilik hak atas tanah (pihak Penggugat) dengan pengguna akses jalan (pihak Tergugat), terjadi sengketa melalui penyelesaian secara mediasi, tetapi tidak mendapatkan kesepakatan bagi pemilik hak atas tanah (pihak Penggugat) dengan pengguna akses jalan (pihak Tergugat) yang berakhir ke Pengadilan Negeri dengan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn dengan gugatan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Pasal 1365-1380 KUHPerdara, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Perbuatan melawan hukum yang dijadikan dasar gugatan ganti rugi, disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa "tiap perbuatan melanggar hukum yang

menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

a. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan adalah perbuatan yang nampak secara aktif, juga termasuk perbuatan yang nampak secara tidak aktif artinya tidak nampak adanya suatu perbuatan, tetapi sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan tetapi tidak dilakukan.<sup>10</sup>

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut: <sup>11</sup>

- 1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- 2) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden), atau
- 5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Adanya kesalahan

Kesalahan dalam arti subjektif adalah melihat pada orang yang melakukan perbuatan itu, apakah menurut hukum dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan kesalahan dalam arti objektif adalah seseorang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena berbuat kesalahan, apabila ia bertindak dari pada seharusnya dilakukan oleh orang-orang dalam keadaan itu dalam kehidupan bermasyarakat. Karena itu tanggung jawab tanpa kesalahan (strict liability) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdara. Jika pun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (strict liability), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkan pada undang-undang lain.

Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Ada unsur kesengajaan, atau

---

<sup>10</sup> Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1969)., hlm. 250.

<sup>11</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 4.

- 2) Ada unsur kelalaian (negligence, culpa)
- 3) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (recht vaardigingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

d. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (schade) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang.

e. Adanya hubungan kausal

Hubungan Kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Kerugian tersebut disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauh manakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan.<sup>12</sup>

Pendapat penulis, terjadinya penyimpangan terhadap perjanjian yang telah disepakati atas penggunaan tanah untuk akses jalan sesuai dengan perjanjian berdasarkan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn. Penyimpangan yang dimaksud dalam perkara ini, yaitu perbuatan melawan hukum dengan mendirikan bangunan/garasi di atas tanah yang diberikan pemilik hak atas tanah untuk kepentingan akses jalan.

Dengan demikian, akibat penyimpangan terhadap perjanjian yang telah disepakati atas penggunaan tanah sesuai dengan perjanjian yaitu dengan mengajukan gugatan yang diajukan pihak Penggugat terkait pembangunan garasi diatas tanah milik Penggugat dimana sebelumnya kegunaan tanah tersebut untuk akses jalan. Gugatan perbuatan melawan hukum yang dimaksud tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Pendapat penulis, terjadinya penyimpangan terhadap perjanjian yang telah disepakati atas penggunaan tanah untuk akses jalan sesuai dengan perjanjian berdasarkan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn. Penyimpangan yang dimaksud dalam perkara ini, yaitu perbuatan melawan hukum dengan mendirikan bangunan/garasi di atas tanah yang diberikan pemilik hak atas tanah untuk kepentingan akses jalan.

Dengan demikian, akibat penyimpangan terhadap perjanjian yang telah disepakati atas penggunaan tanah sesuai dengan perjanjian yaitu dengan mengajukan gugatan yang diajukan pihak Penggugat terkait pembangunan garasi diatas tanah milik Penggugat dimana sebelumnya kegunaan tanah tersebut untuk akses jalan. Gugatan perbuatan

---

<sup>12</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 4.

melawan hukum yang dimaksud tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

Bahwa bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku artinya bertentangan dengan aturan tertulis ataupun tidak tertulis. Berdasarkan bukti kuitansi, tertulis bahwa Tergugat menyerahkan uang Rp10.000.000 sebagai "Kompensasi ganti rugi penggantian atas tanah milik Bapak Harwanto untuk jalan Bapak Sutarjo lebar 2,75 m2 sepanjang tanah milik Penggugat. Hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat bukanlah jual beli atau sewa menyewa.

Perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tercantum dalam kuitansi tanggal 26 April 2006 tidak jelas menyebutkan "jual beli" atau "sewa menyewa", jika dikatakan "jual beli" haruslah disertai bukti akta jual beli di hadapan PPAT atau jika itu merupakan perjanjian sewa menyewa dalam kuitansi tersebut tidak disebutkan jangka waktunya. Penggunaan kalimat "kompensasi ganti rugi penggantian" berdasarkan surat Kepala Desa Triharjo bertanggal 20 November 2017 bahwa kuitansi bertanggal 26 April 2006 merupakan kompensasi, namun dalam pertemuan mediasi tanggal 23 Januari 2018 tidak ada titik temu dari Penggugat dan Tergugat. Oleh karena itu Majelis berpedoman pada kalimat bahwa kompensasi ganti rugi penggantian atas tanah hak milik Bapak Harwanto itu untuk jalan Bapak Sutarjo. Faktanya Tergugat membangun garasi di objek sengketa, sehingga perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan bunyi kuitansi yang telah disepakati.

2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;

Unsur ini artinya perbuatan Tergugat telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh undang-undang. Sertifikat hak milik Nomor 1178/Triharjo atas nama Harwanto, dan objek sengketa merupakan bagian dari tanah seluas 364m2 SHM Nomor 1178/Triharjo dan hingga saat ini objek sengketa masih menjadi satu dalam SHM Nomor 1178/Triharjo. Penggugat adalah pemili tanah tersebut, sehingga ia bebas memberi izin atau tidak kepada pihak lain untuk memakai tanahnya, dan dalam perkara aquo izin yang diberikan adalah untuk akses keluar masuk/jalan untuk Tergugat.

3) Bertentangan dengan kaidah tata susila;

Yang dimaksud dengan bertentangan dengan kaidah tata susila artinya adanya aturan sosial yang mengatur tentang cara manusia berperilaku secara umum sesuai hati nurani. Oleh karena dalam kuitansi telah tertulis dengan jelas kompensasi untuk jalan, sehingga perbuatan Tergugat yang membangun garasi bertentangan aturan berperilaku secara umum sesuai hati nurani.

4) Bertentangan dengan kepatutan, kehati-hatian, dan ketelitian;

Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain, disini mengambil contoh kasus Lindenbaum versus Cohen, dimana sikap Cohen yang membujuk pegawai dari Lindenbaum agar memberikan data-data penting mengenai perusahaan Lindenbaum agar Cohen mengetahui rahasia perusahaan Lindenbaum dan menetapkan siasat agar masyarakat lebih memilih perusahaan Cohen. Tindakan Cohen

diketahui oleh Lindenbaum yang merasa dirugikan oleh perbuatan Cohen, lalu Lindenbaum menggugat Cohen. Di tingkat pertama gugatan Lindenbaum dikabulkan, di tingkat banding putusan tersebut dibatalkan, kemudian di tingkat kasasi Hoge Raad memenangkan Lindenbaum. Perbuatan Cohen melanggar hak hukum orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan atau dengan suatu kepantasan dalam masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain, sehingga Cohen dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum (Putusan Drucker Arrest HR tanggal 31 Januari 1919)

Perbuatan aktif para Tergugat yang membangun garasi dan perbuatan pasif para Tergugat yang membiarkan Penggugat membongkar garasi yang dibangun oleh Tergugat merupakan perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain.

Fakta hukum terjadinya sengketa dalam perkara tersebut di atas, menggambarkan masih belum jelas adanya aturan mengenai konsep atau mekanisme ganti rugi dalam pelaksanaan pemberian akses jalan. Menurut penulis, hal ini dapat dicegah melalui peran aktif dari pihak Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan dapat melakukan tertib administrasi terkait beberapa peraturan yang dapat dijadikan dasar oleh Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pemberian akses jalan bidang tanah pekarangan pada pendaftaran tanah pertama kali, yaitu:

- a) Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 19 dan 20 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam penetapan batas bidang tanah perlu diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Ketentuan bahwa setiap bidang tanah harus mendapatkan akses jalan menuju jalan umum juga termasuk kegiatan penataan batas yang dapat dipastikan pemenuhannya. Kegiatan penetapan batas bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik, sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dilakukan oleh kepala kantor pertanahan atau pegawai kantor pertanahan, yaitu Pegawai Negeri Sipil yang mempunyai kompetensi tugas pengukuran. Pada saat kegiatan penetapan batas, seorang petugas pengukuran harus mampu memahami posisi bidang tanah yang dimohon serta kemungkinan potensi akses jalan menuju bidang tanah tersebut maupun bidang tanah yang memerlukan akses jalan melewati bidang tanah yang dimohon. Petugas pengukuran dapat memberikan masukan mengenai akses jalan tersebut, bilamana memang belum terdapat akses jalan menuju bidang tanah yang dimohon maupun bidang tanah yang memerlukan akses jalan melewati bidang tanah yang dimohon.

- b) Pasal 68 ayat (2), Pasal 90 ayat (2) dan Pasal 91 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pencatatan pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan suatu hak, termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung, harus dicatat dalam pembukuan haknya, serta dicantumkan dalam sertipikat.

Pembatasan penggunaan sebagian dari bidang tanah sebagai akses jalan bidang tanah lainnya dalam rangka pemenuhan kebutuhan untuk kepentingan umum/sosial/perorangan juga dapat dimasukkan ke dalam ketentuan pembatasan ini.

- c) Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.

Analisis Panitia A atas seluruh aspek yang diperlukan bagi penetapan hak atas tanah, harus menyajikan hasil telaah atas seluruh syarat dan batasan (hak dan kewajiban) pemegang hak serta proses administrasi yang harus diikuti baik oleh subyek hak maupun oleh kantor pertanahan. Panitia A dalam melakukan tugasnya tidak hanya meneliti mengenai aspek pemilikan dan penguasaan atas suatu bidang tanah saja, namun juga menelaah mengenai kepentingan umum, maupun orang lain yang berkaitan dengan bidang tanah tersebut. Telaah mengenai kebutuhan akses jalan bagi bidang tanah yang dimohon maupun bagi bidang tanah di sekitarnya juga termasuk ke dalam aspek yang harus diperhatikan oleh Panitia A.

Kenyataan tersebut seharusnya menjadi pertimbangan bagi Kementerian ATR/BPN untuk membuat sebuah peraturan yang lebih rinci terkait pengabdian pekarangan. Alangkah baiknya jika ketentuan ini dapat dimasukkan dalam Rancangan Undang-Undang Pertanahan yang sedang dipersiapkan. Kurangnya hukum positif yang mengatur mengenai ketentuan teknis terkait pengabdian pekarangan, mengakibatkan pengaturan mengenai kepentingan perorangan terkait pengabdian pekarangan khususnya pemberian akses jalan terhadap bidang tanah terkurung masih terbatas pada pertimbangan dan kebijakan saja.

## 5. Simpulan

Kedudukan hukum atas kompensasi dalam pelaksanaan pemberian akses jalan antara pemilik hak atas tanah dengan pengguna akses jalan pada Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn merupakan bukti adanya kesepakatan antara Pihak Penggugat dengan Tergugat yang dituangkan dalam kuitansi. Akan tetapi, pelaksanaan kompensasi tersebut terjadi pemahaman berbeda, dimana menurut Penggugat menyatakan sebagai kompensasi sebidang tanah seluas 32 m<sup>2</sup> untuk akses jalan sedangkan Tergugat menyatakan sebagai jual beli.

Akibat penyimpangan terhadap perjanjian yang telah disepakati atas penggunaan tanah sesuai dengan perjanjian berdasarkan Putusan Perkara Nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Smn yaitu pihak Tergugat membangun garasi di atas sebidang tanah seluas 32 m<sup>2</sup> milik Penggugat yang digunakan sebagai akses jalan. Pembangunan garasi oleh pihak Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana putusan Majelis Hakim dalam persidangan sehingga pihak Tergugat harus membongkar garasi yang telah dibangun tersebut.



## Referensi

Siti Arifatun Sholihah, Penyelesaian Sengketa Akses Jalan Bidang Tanah Pekarangan (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman), *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 1 No. 1.

Erwin Wirandhan, "Tinjauan Hukum Hak Servituit Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain", *Journal Lex Administratum*, Vol. V/No. 6/Ags/2017.

Lieke Lianadevi Tugali, "Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", Disertasi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, terdapat disitus <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20449529&lokasi=lokal> diakses pada tanggal 24 Februari 2024.

"Pak Eko Akhirnya Diberi Akses Jalan Masuk Rumah di Bandung, terdapat disitus <https://app.cnnindonesia.com/>  
<https://www.cnnindonesia.com/nasional/20180919142120-20-331428/pak-eko-akhirnya-diberi-akses-jalan-masuk-rumah-di-bandung>, diakses pada tanggal 3 Juni 2024.

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*. (Jakarta: Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003).

Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1969).

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).

Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999)