

Solusi Hukum Terhadap Jalan Yang Berada Di Atas Tanah Hak Milik

Cyntia Ananta, Rahmat Ramadhani

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Email: cyntia@gmail.com

Abstrak

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. Pemegang hak atas tanah memiliki kewenangan penuh dalam mengelola tanahnya, termasuk menutup akses jalan. Namun, terdapat batasan hukum dalam Pasal 670 KUHPertdata mengenai hak atas jalan bagi tanah yang terkurung (*easement/servituut*) serta prinsip kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

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

Abstract

Road access is an important part of the social and economic life of the community. Land rights holders close access roads that have been used by other parties, causing legal and social conflicts. This study aims to analyze the legal aspects of the act of closing access roads on land rights based on land law in Indonesia. This study confirms that although land owners have the right to close access roads, such actions can be limited by higher legal provisions, especially related to the rights of other parties who have legally obtained access. Therefore, a balanced legal approach is needed between protecting the rights of land owners and the public interest in order to avoid legal and social conflicts. Land rights holders have full authority to manage their land, including closing access roads. However, there are legal limitations in Article 670 of the Civil Code regarding the right to roads for confined land (easement/servituut) and the principle of public interest as regulated in the Basic Agrarian Law (UUPA).

Keywords: Property Rights, Road Access, Land Law, Servituut, Public Interest.

A. Pendahuluan

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. 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 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.

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.

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. 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.

Suatu penelitian tidak dapat dikatakan penelitian apabila tidak memiliki metode penelitian.¹ Metode penelitian adalah suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis, untuk mencapai tujuan tertentu. Pengumpulan dan analisis data dilakukan secara alami, baik kuantitatif maupun kualitatif, eksperimental dan non-eksperimental, interaktif dan non-interaktif. Metode Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.² Analisis bahan hukum dilakukan menggunakan metode analisis kualitatif yang digunakan untuk menjelaskan peristiwa hukum, bahan hukum atau produk hukum secara rinci untuk memudahkan hukum penafsiran.³ Analisis bahan hukum adalah dilakukan dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis method*) yang dilakukan oleh menguraikan materi peristiwa hukum atau produk hukum secara rinci untuk memudahkan penafsiran dalam diskusi.⁴ Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan masalah, yaitu dengan pendekatan hasil dari kajian empiris teoritis dengan melihat berbagai pendapat para ahli, penulis dan kajian hukum dan peraturan yang berkaitan dengan masalah berdasarkan prinsip hukum dan merumuskan definisi hukum. Dalam penelitian kualitatif, proses perolehan data sesuai dengan tujuan penelitian atau masalah, dipelajari secara mendalam dan dengan pendekatan holistik.⁵

B. Pembahasan

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 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.

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

¹ Koto, I., Hati, L. P., Manurung, A. S., & Siregar, A. S. (2024). Islamic Holy Days: The Contention of Rukyatul Hillal and Hisab Hakiki Wujudul Hilal Disputes for Muslims in Indonesia. *Pharos Journal of Theology*, 105(2).

² Ramadhani, R., Hanifah, I., & Wajdi, F. (2024). Presidential Decree Number 62 of 2023: Distortion Regulation or Acceleration Solution for Agrarian Reform?. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 24(1), 031-042.

³ Faisal, F., & Simatupang, N. (2022). The Strengthening Position and Functions of Waqf on Nadzir as an Independent Institution. *Jurnal Akta*, 9(2), 232-241.

⁴ Zainuddin, Z. (2023, March). Development Of Constitutional Law In Indonesia. In *Proceeding International Seminar of Islamic Studies* (pp. 1780-1785).

⁵ Simatupang, R. S. A. (2024). Pelaksanaan Sistem Peradilan Pidana Anak Di Indonesia Perspektif Nilai Keadilan. *Jurnal Yuridis*, 11(1), 54–63.

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.

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 aspek kepentingan umum.

Dalam hukum perdata, konsep hak servitutu (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. 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.

C. Penutup

1. Kesimpulan

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.

2. Saran

Pemerintah dan lembaga hukum harus mengedukasi masyarakat dan pemilik tanah mengenai hak dan kewajiban mereka dalam kepemilikan tanah, terutama terkait hak melintas (*servitutu*) dan akses publik. Pemilik tanah juga harus didorong untuk selalu mendaftarkan sertifikat tanah dengan jelas, termasuk mencantumkan akses jalan yang digunakan masyarakat.

Daftar Pustaka

- Faisal, F., & Simatupang, N. (2022). The Strengthening Position and Functions of Waqf on Nadzir as an Independent Institution. *Jurnal Akta*, 9(2), 232-241.
- Koto, I., Hati, L. P., Manurung, A. S., & Siregar, A. S. (2024). Islamic Holy Days: The Contention of Rukyatul Hillal and Hisab Hakiki Wujudul Hilal Disputes for Muslims in Indonesia. *Pharos Journal of Theology*, 105(2).
- Ramadhani, R., Hanifah, I., & Wajdi, F. (2024). Presidential Decree Number 62 of 2023: Distortion Regulation or Acceleration Solution for Agrarian Reform?. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 24(1), 031-042.
- Simatupang, R. S. A. (2024). Pelaksanaan Sistem Peradilan Pidana Anak Di Indonesia Perspektif Nilai Keadilan. *Jurnal Yuridis*, 11(1), 54-63.
- Zainuddin, Z. (2023, March). Development Of Constitutional Law In Indonesia. In *Proceeding International Seminar of Islamic Studies* (pp. 1780-1785).