



SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS AKIBAT PENUTUPAN  
AKSES JALAN**

**(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1761 K/Pdt/2016)**

*Settlement Of Inheritance Land Dispute Due To Closure Of Road Access  
(Study Of The Verdict Of The Supreme Court Of The Republic Of Number  
1761K/Pdt/2016)*

Oleh

**RATNA PASCA HAYU AGUSTIN**  
**150710101610**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**



SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS AKIBAT PENUTUPAN  
AKSES JALAN**

**(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1761 K/Pdt/2016)**

*Settlement Of Inheritance Land Dispute Due To Closure Of Road Access  
(Study Of The Verdict Of The Supreme Court Of The Republic Of Number  
1761K/Pdt/2016)*

Oleh

**RATNA PASCA HAYU AGUSTIN**  
**150710101610**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**MOTTO**

“Raihlah ilmu, dan untuk meraih ilmu belajarlah untuk tenang dan sabar”

(Khalifah Umar)



## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmad Allah S.W.T., penulis persembahkan sripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua yang penulis sayangi, hormati dan banggakan ayah dan mama yang telah membimbing, menjadi motivator terbaikku, dan telah memberikan pengorbanan dalam hal apapun selama ini. Do'a, kerja keras, kasih sayang, dan kesabaran ayah dan mama tercinta tidak tergantikan dengan apapun;
2. Seluruh guru sejak Sekolah Dasar (SD), Sekolah Negeri Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA), hingga Bapak/Ibu Dosen tingkat Universitas yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan keikhlasan yang tak kenal lelah;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu kucintai dan kubanggakan;

**PERSYARATAN GELAR**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS AKIBAT PENUTUPAN  
AKSES JALAN  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1761 K/Pdt/2016)**

*Settlement Of Inheritance Land Dispute Due To Closure Of Road Access  
(Study Of The Verdict Of The Supreme Court Of The Republic Of Number 1761)*

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat  
Untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)  
Dan memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

**RATNA PASCA HAYU AGUSTIN**  
**150710101610**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

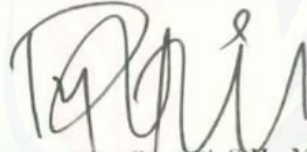
PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 23 Desember 2019

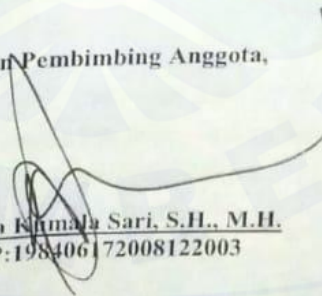
Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,



Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum.  
NIP: 198010262008122001

Dosen Pembimbing Anggota,



Nuzulia Khumala Sari, S.H., M.H.  
NIP: 198406172008122003



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul

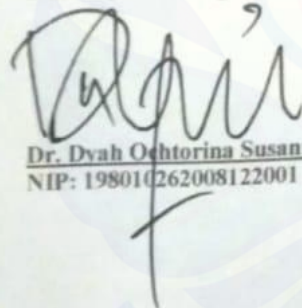
**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS AKIBAT PENUTUPAN  
AKSES JALAN**

(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1761 K/Pdt/2016)

Oleh

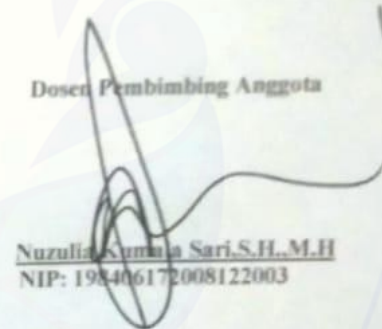
**RATNA PASCA HAYU AGUSTIN**  
150710101610

Dosen Pembimbing Utama



**Dr. Dyah Octhorina Susanti, S.H., M.Hum.**  
NIP: 198010262008122001


Dosen Pembimbing Anggota



**Nuzulita Sumbina Sari, S.H., M.H.**  
NIP: 198406172008122003

Mengesahkan  
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Penjabat Dekan,



  
**Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.**  
NIP. 197310142005011002

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 19

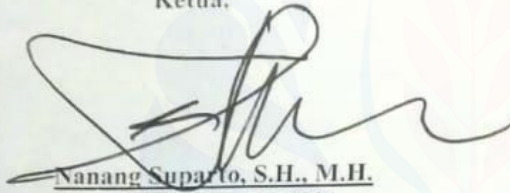
Bulan : Desember

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

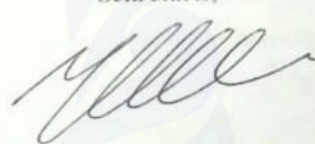
**PANITIA PENGUJI**

Ketua,



Nanang Suparto, S.H., M.H.  
NIP: 19571121198431001

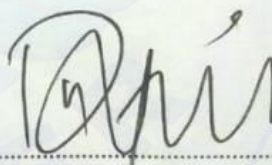
Sekretaris,



Ikarini Dani Widyanti, S.H., M.H  
NIP: 197306271997022001

Anggota Penguji,

1. Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum  
NIP. 198010262008122001

: 

2. Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H.  
NIP:198406172008122003

: 



**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ratna Pasca Hayu Agustin

NIM : 150710101610

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya ilmiah dengan judul: **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS AKIBAT PENUTUPAN AKSES JALAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1761 K/Pdt/2016)”**, adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 19 Desember 2019

Yang menyatakan,

  
**RATNA PASCA H.A**  
**NIM. 150710101610**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T., yang telah melimpahkan rahmad dan karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul: **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS AKIBAT PENUTUPAN AKSES JALAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1761 K/Pdt/2016)”**. Sholawat serta salam tidak lupa penulis panjatkan kepada Nabi besar Muhammad S.A.W., yang telah memberikan teladan yang baik bagi seluruh umat.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, koreksi, dukungan, semangat dan do'a dari semua pihak, sehingga pada kesempatan yang baik ini tidak lupa penulis ucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

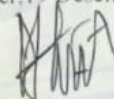
1. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama juga selaku Wadek I yang telah banyak memberikan dukungan, arahan dan bimbingannya selama penyusunan dan penulisan skripsi ini dengan penuh kesabaran dan keikhlasan;
2. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang bersedia meluangkan banyak waktu ditengah kesibukannya untuk memberikan saran dan bimbingan kepada penulis hingga selesainya penulisan skripsi ini;
3. Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji dan ibu Ikarini Dani Widyanti, S.H., M.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji, yang telah memberikan saran, kritikan dan koreksinya sebagai tim penguji dalam penyempurnaan skripsi ini;
4. Dr. Moh. Ali, S.H., M.H. selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wadek II Fakultas Hukum Universitas Jember dan Bapak Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wadek III Fakultas Hukum Universitas Jember yang menjadi sosok mentor dalam membimbing segala hal keilmuan;
5. Ayah dan mama orang tua penulis sayangi, yang selalu memberikan dukungannya baik berupa moril maupun materil dan selalu memberikan

cintanya yang terpancar serta doa dan restu yang selalu mengiringi langkah penulis;

6. Kaka dan adik yang penulis sayangi tiada yang paling mengharukan saat kumpul bersama kalian, walaupun sering bertengkar terimakasih atas doa, semangat dan dukungannya selama ini;
7. Papi, mami, bapak dan emak yang penulis sayangi selalu memberi semangat dan juga kasih sayang;
8. My fiancée atas kesabaranmu yang selalu perhatian menyemangatiku memberi motivasi dan dukungan dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, semoga engkau pilihan yang terbaik buatku dan masa depanku;
9. Sahabatku-sahabatku dikampus, diluar kampus maupun dikos terimakasih atas bantuan, nasehat, hiburan, traktiran dan semangat yang kalian berikan selama aku kuliah, semoga keakraban kita selalu terjaga;
10. Semua pihak yang penulis tidak dapat uraikan satu persatu, terima kasih atas bantuannya selama ini baik dari segi doa, motivasi dan bantuannya dalam penyelesaian skripsi ini;

Tiada balas jasa yang penulis dapat berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat imbalan dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya.

Jember, 19 Desember 2019



Penulis



## RINGKASAN

Bab I penulis skripsi ini dilatar belakangi oleh adanya sepasang suami istri memiliki tujuh orang anak dan harta warisan berupa tanah yang terletak di jetis Rt 01, Rw 05 dibagikan kepada sarjoko,sayudi,sareh,sukito dan Rt 02 Rw 05 dibagikan kepada juwari,sri tuminah,sutopo. Bahwa pembagian warisan harta peninggalan pewaris tidak terjadi permasalahan dan telah menerima masing-masing. Selanjutnya telah terjadi obyek sengketa mengenai penutupan akses jalan ketika tanah milik juwari beralih menjadi hak milik atas nama Thomas (Penggugat) selaku menantu dari juwari berdasarkan akta jual beli dan tanah milik sri tuminah beralih menjadi hak milik atas nama sri rahayu (Tergugat I) selaku anak dari sri tuminah berdasarkan akta hibah. Bahwa Tergugat I telah menutup akses jalan keluar masuk Penggugat yang ada sejak lama pada waktu pembagian warisan. Thomas selaku Penggugat telah melakukan musyawarah secara kekeluargaan tetapi tetap saja tidak diberinya akses jalan oleh Sri Rahayu selaku Tergugat, Sehingga Thomas melakukan gugatan Rumusan masalah dalam penulis skripsi ini terdiri dari dua hal, yakni : (1) Apa *Rasio Decidendi* hakim dalam putusan nomor 1761 K/Pdt/2016. (2) Apa akibat hukum terhadap penggugat dan tergugat dengan keluarnya putusan nomor 1761 K/Pdt/2016. Tujuan dari penulis ini terbagi menjadi dua, yaitu: Tujuan umum dan tujuan khusus. Metode yang digunakan dalam penulisan ini meliputi tipe penelitian *juridis, normative* yaitu metode penulisan yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian *normative* dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan, serta literature yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi.

Bab 2 tinjauan pustaka skripsi ini, menguraikan beberapa hal, antara lain tentang waris meliputi pengertian hukum waris, pewaris dan ahli waris. Hal ini yakni tanah yang meliputi pengertian tanah, syarat pendaftaran tanah. Terkait akses jalan meliputi pengertian akses jalan, hak milik tanah akses jalan. Selanjutnya penyelesaian sengketa yang meliputi pengertian penyelesaian sengketa, proses dan tahap penyelesaian sengketa.

Bab 3 pembahasan dalam skripsi ini yang pertama mencankup tentang tanah. Tanah merupakan bekal utama dalam pembangunan karena adanya fungsi sosial yang mengandung arti bahwa penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya sehingga dapat bermanfaat bagi kesejahteraan bagi yang mempunyai tanah maupun bagi masyarakat dan Negara.<sup>1</sup> Tanah dapat dimiliki siapa saja yakni individu, masyarakat sebagai kelompok atau badan hukum. Tanah memiliki nilai ekonomis yakni semakin banyak permintaan dan kebutuhan akan tanah, maka akan semakin tinggi nilai tanah sehingga mengakibatkan konflik akan tanah yang tak dapat dihindari.<sup>2</sup> Fungsi sosial hak atas tanah mewajibkan para

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta; Kencana, 2005), hlm. 60.

<sup>2</sup>Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*, (Depok : Rajawali Pers, 2017), hlm 3.

pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, yakni keadaan tanahnya serta sifat dan tujuan pemberian haknya. Tanah mempunyai fungsi sosial yang berarti harus ada keseimbangan antara kepentingan individu (pemilik, penguasa, penyewa) dengan kepentingan masyarakat dan Negara. Hukum pertanahan di Indonesia ada suatu Hak Servituut, Mengenai hak *servituut* ini di atur dalam kitab undang-undang hukum perdata mulai pasal 674 sampai pasal 710. Setiap pengabdian perkarangan terdiri dari kewajiban untuk membiarkan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (pasal 675 KUH Perdata). Sementara di dalam pasal 686 KUH Perdata disebutkan berbagai macam hak *servituut*, termasuk hak diataranya untuk melintasi pekarangan dengan jalan kaki atau melintasi pekarangan dengan kendaraan :“Hak pengabdian perkarangan mengenai jalan untuk kaki adalah hak untuk melintasi perkarangan orang lain untuk jalan kaki.Hak mengenai jalan kuda atau jalan ternak adalah hak untuk naik kuda atau menggiring ternak melalui jalan itu. Hak mengenai jalan kendaraan adalah hak untuk melintas dengan kendaraan. Bila lebar jalan untuk jalan kaki, jalan ternak atau jalan kendaraan tidak ditentukan berdasarkan pengabdian, maka lebarnya di tentukan sesuai dengan peraturan khusus atau kebiasaan setempat.Hak pengabdian perkarangan mengenai jalan kuda atau jalan ternak mencakup juga hak pengabdian atas jalan untuk jalan kaki; hak pengabdian mengenai jalan kendaraan, mencakup juga hak pengabdian mengenai jalan kuda atau jalan ternak dan jalan untuk jalan kaki.”

Bab 4 penutup, menguraikan kesimpulan *pertama*, *Rasio Decidendi* Hakim dalam putusan nomor 1761 K/Pdt/2016 adalah mengabulkan gugatan Termohon Kasasi seluruhnya dan menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Sri Rahayu tersebut. karena pada saat pembagian warisan sudah disepakati oleh para ahli waris bahwa untuk adanya akses jalan keluar masuk Termohon Kasasi. Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan *Judex Facti* telah tepat dan benar menerapkan pasal 674 KUH Perdata tentang Hak *Servituut* dalam perkara a quo. Pasal 674 KUH Perdata menjelaskan pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain. Baik sebagai beban, maupun sebagai kemanfaatan, pengabdian itu tak boleh diikat hubungkan dengan diri seseorang. Yang *kedua*, Akibat hukum terhadap Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi dengan keluarnya Putusan Nomor 1761 K/Pdt/2016 adalah gugatan Termohon Kasasi untuk seluruhnya Majelis Hakim menyatakan mengabulkan. Selanjutnya Pemohon Kasasi, permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi Sri Rahayu tersebut ditolak. Terkait Termohon Kasasi II diikutsertakan bahwa kesalahan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (Termohon Kasasi II) terhadap pemecahan dari almarhum pewaris menjadi atas nama Sri Tuminah dalam SHM Nomor 816 gambar situasinya tidak mencantumkan akses jalan keluar masuk menuju pekarangan/ rumah milik Termohon Kasasi. Menghukum Termohon II untuk merubah dan memperbaiki gambar situasi yang terdapat dalam SHM Nomor 816 yang terakhir tercatat atas nama Sri Rahayu.



**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>II</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>III</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>IV</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR .....</b>	<b>V</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>VI</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>VII</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN .....</b>	<b>VIII</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>IX</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>X</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>XII</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI.....</b>	<b>XIII</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>XIV</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	5
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum .....	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer .....	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder .....	8
1.4.3.3 Bahan Non Hukum .....	8
1.5 Analisis Bahan Hukum .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>10</b>
2.1 Hukum Waris Perdata .....	11

2.1.1 Pewaris .....	12
2.1.2 Ahli Waris .....	13
2.1.3 Harta Waris.....	14
2.2 Tanah.....	14
2.2.1 Pengertian Tanah.....	15
2.2.2 Syarat Pendaftaran Tanah.....	15
2.3 Akses Jalan.....	15
2.3.1 Pengertian Akses Jalan.....	15
2.3.2 Hak Pemilik Tanah Atas Akses Jalan.....	15
2.4 Penyelesaian Sengketa .....	17
2.4.1 Pengertian Penyelesaian Sengketa .....	18
2.4.2 Proses dan Tahap Penyelesaian Sengketa di Pengadilan .....	18
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>20</b>
3.1 Rasio Decidendi Hakim Dalam Putusan Nomor 1761 K/Pdt/2016 Sesuai Dengan Keterangan Hukum Yang Berlaku .....	39
3.2 Akibat Hukum Terhadap Penggugat dan Tergugat Dengan Keluarnya Putusan Nomor 1761K/Pdt/2016 .....	53
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>54</b>
4.1 Kesimpulan .....	54
4.2 Saran.....	55
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>56</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Hukum waris merupakan salah satu dari bagian hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian yang terkecil dari hukum keluarga. Hukum waris merupakan peraturan hukum yang mengatur perpindahan harta kekayaan dari pewaris kepada ahli waris.<sup>3</sup> Hukum waris sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia. Setiap manusia akan mengalami peristiwa hukum yang di namakan kematian. Terkait hal ini yang berpindah adalah kekayaan si pewaris, yaitu semua hak dan kewajiban yang di miliki orang dan memiliki nilai uang. Menurut para ahli tentang pengertian hukum waris<sup>4</sup>:

#### 1. Wirjono Prodjodikoro

Hukum waris ialah hukum-hukum atau peraturan-peraturan yang mengatur tentang apakah dan bagaimanakah berbagai hak dan kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup.<sup>5</sup>

#### 2. A. Pitlo

Hukum waris ialah suatu kumpulan peraturan yang mengatur mengenai kekayaan karena meninggalnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan peninggalan dari seseorang yang meninggal, kepada ahli waris, baik dalam hubungan antara mereka maupun dengan pihak ketiga.<sup>6</sup>

#### 3. R. Santoso Pudjosubroto

Hukum waris ialah hukum yang mengatur apakah dan bagaimanakah hak-hak dan kewajiban tentang harta benda pada waktu ia meninggal dan akan beralih kepada yang masih hidup.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup>Eman Suparman. *Hukum Waris Indonesia*, (Bandung:Refika Aditama, 2018), hlm 1.

<sup>4</sup>Maman Suparman. *Hukum Waris Perdata*.( Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 7.

<sup>5</sup>*Ibid.*, hlm. 9.

<sup>6</sup>*Ibid*

<sup>7</sup>*Ibid.*, hlm 8.

Membahas tentang hukum waris tak lepas dari hal membicarakan orang yang meninggal dunia yaitu orang yang meninggalkan harta warisan.<sup>8</sup> Pada hukum waris perdata terdapat unsur-unsur terjadinya pewarisan yaitu:<sup>9</sup>

1. Ada orang yang meninggal dunia (pewaris).
2. Ada orang yang masih hidup, sebagai ahli waris yang memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia (ahli waris).<sup>10</sup>
3. Ada sejumlah harta kekayaan yang di tinggalkan oleh pewaris (harta warisan).<sup>11</sup>

Adapun yang dimaksud dengan pewaris adalah orang yang meninggal dunia dengan meninggalkan harta kekayaannya. Adapun yang dimaksud ahli waris yaitu orang-orang yang menerima warisan atau harta kekayaan yang menggantikan kedudukan si pewaris. Selanjutnya yang dimaksud dari harta kekayaan yaitu harta yang dimiliki oleh pewaris atau yang di tinggalkan oleh pewaris.<sup>12</sup>

Pada pembagian warisan dengan hukum waris yang ada, juga ada yang menghibahkan. Hibah adalah pemberian dari seseorang kepada pihak lain yang dilakukan ketika masih hidup dan pelaksanaan pembagiannya biasanya dilakukan pada waktu penghibah masih hidup. Menurut pasal 1666 KUH Perdata hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma-cuma kepada penerima hibah. Hibah harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup. Terkait dalam hibah juga harus dilakukan dengan akta notaris, apabila akta hibah tidak ada maka hibah tersebut gagal. Berdasarkan pembagian warisan yang diberikan oleh pewaris terhadap ahli warisnya terdapat banyak hal, salah satunya tanah warisan.

Sesuai dengan Putusan MA dengan No. 1761 K/Pdt/2016, di dalam suatu putusan itu ada sepasang suami istri yang bernama pak Wiryosuwito dan ibu Wiryosuwito yang memiliki tujuh orang anak. Dan memiliki dua tanah yang

---

<sup>8</sup>Henny Tanuwidjaja. *Hukum Waris Menurut BW*, (Bandung: Refika Aditama, 2012), hlm. 6

<sup>9</sup>Maman Suparman. *Op. Cit.*, hlm. 16.

<sup>10</sup>*Ibid*

<sup>11</sup>*Ibid*

<sup>12</sup>Eman Suparman. *Op. Cit.*, hlm 3.

berada di desa Jetis Rt 01, Rw 05 dan Rt 02, Rw 05. Kemudian telah terjadi pembagian warisan harta yang berupa tanah. Tanah yang terletak di Rt 01, Rw 05 di bagikan kepada Sarjoko, Sayudi, Sareh, Sukito dan tanah yang terletak di Rt 02, Rw 05 di bagikan kepada Sri tuminah, Juwari, Sutopo. Pada pembagian warisan tidak terjadi permasalahan, masing-masing menerima hak bagian masing-masing.

Tanah bagian Juwari telah di sertifikat menjadi hak milik Juwari, lalu beralih menjadi atas nama Thomas selaku Penggugat berdasarkan akta jual beli. Sedangkan tanah bagian Sri tuminah telah di sertifikat menjadi hak milik Sri Tuminah lalu beralih menjadi atas nama Sri Rahayu selaku Tergugat I berdasarkan akta hibah. Thomas selaku Penggugat adalah menantu dari Juwari, dan Sri Rahayu adalah anak dari Sri Tuminah. Tanah bagian Juwari yang saat ini telah beralih menjadi hak milik Thomas berada di tengah antara Sri Tuminah yang saat ini telah menjadi hak milik Sri Rahayu dan Sutopo.

Bahwa tanah Thomas tersebut yang saat ini di dirikan rumah yang berada di tengah-tengah antara Sri Rahayu (sebelah utara) dan tanah Sutopo (sebelah selatan) sehingga tanah perkarangan atau rumah milik Thomas tidak mempunyai akses jalan keluar masuk. Akses jalan tersebut di ambil dari bagian tanah Sri Rahayu selebar dua meter memanjang ke utara 17 meter sampai dengan jalan kampung. Akses jalan tersebut sudah ada sejak lama, sebelum di balik nama atas nama Sri Rahayu selaku tergugat I sudah ada jalan sesuai kesepakatan keluarga. Bahwa ketika bu Wiryosuwito masih hidup mengadakan musyawarah dengan anak-anaknya dalam bagian waris tidak terjadi permasalahan tentang akses jalan tersebut.

Bahwa setelah Sri Rahayu selaku tergugat I telah mendirikan bangunan sehingga menutup akses jalan keluar masuk Thomas selaku Penggugat, Sri Rahayu selaku Tergugat I menjanjikan akan memberi akses jalan di sebelah barat yang awalnya berada di sebelah timur. Ketika akses jalan di sebelah barat sudah ada dan telah di gunakan oleh Thomas selaku Penggugat, namun setelah meninggalnya Juwari akses jalan tersebut telah di tutup juga oleh Sri Rahayu selaku Tergugat I dengan mendirikan bangunan permanen, sehingga Thomas



selaku Penggugat tidak memiliki akses jalan keluar masuk perkarangan atau rumah. Terkait demikian Sri Rahayu selaku Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menutup dan tidak memberi akses jalan keluar masuk menuju perkarangan atau rumah milik Thomas selaku Penggugat.

Selanjutnya Thomas selaku Penggugat telah melakukan musyawarah secara kekeluargaan tetapi tidak ada hasil atau perubahan sehingga Thomas selaku Penggugat melakukan gugatan. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar juga di ikut sertakan sebagai Tergugat II, karena telah melakukan proses pemecahan sertifikat tanah yang terletak di desa Jetis, Rt 02, Rw 05.

Bahwa kesalahan Tergugat II dalam sertifikat hak milik atas nama Sri Tuminah gambar sertifikat situasinya tidak mencantumkan akses jalan keluar masuk menuju perkarangan atau rumah milik Penggugat. Sementara sesuai keterangan yang di keluarkan oleh Kepala Desa yang diketahui dan di kuatkan oleh Camat Kecamatan menerangkan dalam gambar situasinya tanah hak bagian Sri Tuminah telah digambarkan akses jalan keluar masuk. Berdasarkan hal tersebut, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya Tergugat II untuk di hukum untuk merubah dan memperbaiki gambar situasinya yang terdapat dalam sertifikat hak milik Sri Rahayu selaku Tergugat II, untuk diberikan akses jalan keluar masuk dari tanah yang menjadi hak milik Sri Tuminah yang beralih menjadi milik Sri Rahayu.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian dalam rangka penulisan skripsi dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Akibat Penutupan Akses Jalan (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1761 K/Pdt/2016)”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Bedasarkan uraian latar belakan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Apa *ratio decidendi* hakim dalam putusan nomor 1761 K/Pdt/2016?
2. Apa akibat hukum terhadap penggugat dan tergugat dengan keluarnya putusan nomor 1761 K/Pdt/2016?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember ;
2. Memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum yang bermanfaat bagi almamater dan masyarakat pada umumnya.

#### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Tujuan khusus dari skripsi ini adalah :

1. Mengetahui dan memahami *ratio decidendi* hakim dalam putusan nomor 1761K/Pdt/2016;
2. Mengetahui dan memahami akibat hukum terhadap para pihak dengan keluarnya putusan nomor 1761 K/Pdt/2016;

### **1.4 METODE PENELITIAN**

Metode penelitian merupakan bagian yang sangat penting dalam penulisan karya ilmiah atau skripsi.<sup>13</sup> Cara untuk melaksanakan metode penelitian yaitu teknik penelitian. Sehingga dapat digunakan untuk menemukan kebenaran hukum. Terkait dalam metode penelitian yang akan diuraikan seperti tipe penelitian, pendekatan penelitian, bahan hukum dan analisis bahan hukum.

#### **1.4.1 Tipe Penelitian**

Penelitian hukum dalam Bahasa Inggris disebut *legal research* atau dalam Bahasa Belanda *rechtsonderzoek*. Penelitian hukum merupakan suatu proses

---

<sup>13</sup>Dyah Ochtorina Susanti dan Aan Efendi, *Penelitian Hukum Legal Research*.(Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 7.

untuk menemukan hukum mengenai suatu aturan hukum dan putusan-putusan pengadilan untuk memperoleh jawaban atas isu yang diajukan.<sup>14</sup> Tipe penelitian dalam penulisan ini adalah doktrinal. Penelitian hukum doktrinal merupakan penelitian yang bertujuan untuk memberi penjelasan yang terperinci yang bersifat sistematis, mengenai aturan hukum yang mengatur bidang hukum tertentu, menganalisis hubungan antara satu dengan yang lain, menjelaskan bagian-bagian yang sulit untuk dipahami dari suatu aturan hukum, dan mungkin juga mencakup prediksi perkembangan suatu aturan hukum tertentu pada masa mendatang.<sup>15</sup>

Penelitian hukum doktrinal merupakan penelitian hukum yang berbasis kepustakaan yang fokusnya terhadap analisis bahan hukum primer dan sekunder.<sup>16</sup> Berkenaan dengan demikian, maka pada skripsi ini, Penulis memberikan keterangan dan penjelasan terkait isu hukum yang sedang ditengahi melalui analisi aturan-aturan yang berhubungan dengan topik yang sedang di bahas oleh Penulis yaitu penyelesaian sengketa tanah waris akibat penutupan akses jalan.

#### **1.4.2 Pendekatan Masalah**

Pendekatan yang di gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus.<sup>17</sup> Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan.<sup>18</sup> Terkait dengan isu hukum yang menjadi topik pembahasan, yakni tanah waris yang telah dibagikan dan diterima sesuai kesepakatan keluarga setelah kemudian tanah beralih berdasarkan akta jual beli dan akta hibah, timbul sengketa akibat penutupan akses jalan. Bahwa sertifikat yang berdasarkan akta hibah gambar situasinya tidak mencantumkan akses jalan.

---

<sup>14</sup>*Ibid.* 110.

<sup>15</sup>*Ibid.*, hlm. 11.

<sup>16</sup>*Ibid*

<sup>17</sup>*Ibid.*, hlm. 119.

<sup>18</sup>*Ibid.*, hlm. 110

Pendekatan konseptual dilakukan dengan tidak beranjak dari peraturan hukum yang ada, dikarenakan belum adanya peraturan yang mengatur topik permasalahan yang dihadapi.<sup>19</sup> Pada pendekatan ini, peneliti juga merujuk prinsip-prinsip hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang terdapat dalam pandangan sarana hukum dan atau doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, yang relevan dalam dengan isu hukum.<sup>20</sup> Pendekatan konseptual ini berkaitan untuk menjelaskan konsep tanah yang mengenai sengketa tanah akibat penutupan akses jalan.

Pendekatan kasus menggunakan putusan hakim sebagai sumber bahan hukum. Putusan hakim yang digunakan putusan yang memiliki hukum tetap. Pada saat membahas putusan pengadilan sebagai bahan hukum primer telah dikatakan bahwa yang memiliki kekuatan hukum adalah pada bagian rasio decidendi sehingga dalam pendekatan kasus yang perlu di pahami pada penelitian adalah rasio decidendi.<sup>21</sup> Selanjutnya menggunakan pendekatan kasus untuk menjawab isu hukum yang menjadi pokok permasalahan yang berkaitan dengan sengketa tanah akibat penutupan akses jalan mampu menjawab isu hukum yang menjadi topik permasalahan.

### **1.4.3 Sumber Bahan Hukum**

Bahan hukum untuk memecahkan permasalahan atau isu hukum yang tengah dihadapi. Bahan hukum menjadi hal terpenting dalam penelitian hukum. Bahkan dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>22</sup>

#### **1.4.3.1 Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki otoritas yang bersifat mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

<sup>19</sup>Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. *Op. Cit.* Hlm. 115.

<sup>20</sup>*Ibid*

<sup>21</sup>*Ibid.*, hlm. 119.

<sup>22</sup>*Ibid.*, hlm. 48.

2. HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*)
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1761 K/Pdt/2016

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum berupa semua publikasi yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yaitu buku-buku teks, jurnal hukum, kamus hukum dan lain sebagainya yang berkaitan dengan topik penelitian.<sup>23</sup> Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku yang relevan dengan pokok permasalahan yang dibahas, agar lebih mudah untuk memahami dan peneliti juga harus membaca terlebih dahulu bahan hukum sekunder yang mengulas bahan hukum primer yang dijadikan sumber penelitian.

#### 14.3.3 Bahan Non Hukum

Penelitian hukum dapat menggunakan bahan non hukum. Bahan non hukum meliputi bahan yang relevan dengan topik penelitian. Bahwa bahan non hukum merupakan bahan yang dapat menunjang bahan hukum primer dan sekunder, yang memberikan penjelasan terkait dengan topik yang dikaji. Penggunaan bahan non hukum bersifat fakultatif.<sup>24</sup> Penelitian tidak harus menggunakan bahan non hukum. Pengguna bahan hukum hanya sekedar untuk memperkuat argumentasi penelitian. Pada penelitian hukum digunakan bahan non hukum maka penggunaan bahan non hukum maka penggunaan bahan non hukum tidak boleh sangat dominan sehingga akan mengurangi makna penelitian sebagai penelitian hukum.

#### 1.5 Analisis Bahan Hukum

Metode yang digunakan dalam penulis untuk melakukan analisis terhadap bahan hukum.<sup>25</sup> yang merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menentukan

---

<sup>23</sup>*Ibid.*, hlm. 87.

<sup>24</sup>*Ibid.*, hlm. 109.

<sup>25</sup>Peter Muhmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 213.



jawaban atas pokok permasalahan yang berasal dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu:<sup>26</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
2. Pengumpulan bahan hukum dan bahan non hukum yang dapat di pandang relevansi terhadap permasalahan yang telah dikaji.
3. Melakukan telaah yang dikaji berdasarkan bahan-bahan yang dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi untuk menjawab isu hukum.
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

---

<sup>26</sup>*Ibid*

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Hukum Waris

Hukum waris merupakan bagian dari hukum kekeluargaan yang sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia sebab manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian. Masalah status harta benda yang ditinggalkan adalah salah satu akibat dari suatu kematian di dunia ini dalam bidang hukum. Timbulnya suatu masalah tentang warisan apabila status harta benda yang ditinggalkan tersebut dihubungkan dengan manusia yang masih hidup. Hukum yang mengatur mengenai apa yang terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia, dengan kata lain mengatur peralihan hak harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia serta akibat-akibatnya bagi ahli waris dinamakan hukum waris.<sup>27</sup> Di Indonesia, belum ada hukum waris berlaku secara nasional. Ada beberapa sistem hukum waris di Indonesia yaitu hukum waris adat, hukum waris islam, dan hukum waris perdata.<sup>28</sup> Beberapa penulis dan ahli hukum Indonesia telah mencoba memberikan pengertian hukum waris yang disusun dalam bentuk batasan (definisi). Sebagai bentuk pedoman dalam upaya memahami pengertian hukum waris sebagai berikut:

#### 1. B Ter Haar Bzn.

Hukum waris ialah aturan-aturan yang mengenai cara bagaimana dari abad ke abad penerusan dan perolehan dari harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dari generasi ke generasi.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup>Tanuwidjaja dan Henny. *Hukum Waris Menurut BW*. (Bandung: Refika Aditama, 2012), hlm.2.

<sup>28</sup><http://www.cermati.com/artikel/pengertian-danragam-hukum-warisan-di-indonesia>, diakses tanggal 10 April 2019

<sup>29</sup>Maman. *Op. Cit.*, hlm. 9.

## 2. Soepomo.

Hukum waris ialah peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya.<sup>30</sup>

## 3. Hazairin

Hukum waris ialah peraturan yang mengatur tentang apakah dan bagaimanakah pembagian hak dan kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.<sup>31</sup>

Pasal 830 KUH Perdata pewarisan berlangsung karena kematian. Jadi harta waris atau harta peninggalan baru terbuka untuk dapat diwarisi kalau pewaris sudah meninggal dunia dan si ahli waris harus masih hidup saat warisan tersebut terbuka untuk di warisi.<sup>32</sup>

### 2.1.1 Pewaris

Pewaris merupakan seseorang yang telah meninggal dunia dan meninggalkan sejumlah harta kekayaan yang beralih kepada seseorang yang masih hidup atau ahli waris. Dasar hukum seseorang ahli waris mewarisi sejumlah harta pewaris menurut sistem hukum waris KUH Perdata yaitu:<sup>33</sup>

1. Menurut ketentuan undang-undang.
2. Ditunjuk dalam surat wasiat (*Testamen*).

Menurut ketentuan undang-undang yaitu seseorang ahli waris yang mendapatkan bagian warisan karena hubungan kekeluargaan yang berdasarkan pada keturunan.<sup>34</sup> Hal ini terjadi apabila pewaris sewaktu hidup tidak menentukan sendiri tentang apa yang akan terjadi terhadap harta kekayaannya sehingga dalam hal undang-undang akan menentukan perihal harta yang ditinggalkan orang tersebut. Terkait demikian dasar hukum seseorang mewarisi harta peninggalan pewaris juga melalui cara ditunjuk dalam surat wasiat.<sup>35</sup> Surat

---

<sup>30</sup>Eman Suparman. *Op., Cit.*, hlm. 4.

<sup>31</sup>Maman Suparman. *Op., Cit.*, hlm. 8.

<sup>32</sup>*Ibid.*, hlm. 23

<sup>33</sup>*Ibid.*, hlm. 28.

<sup>34</sup>Maman Suparman. *Op. Cit.*, hlm. 22.

<sup>35</sup>*Ibid*

wasiat atau *testamen* adalah suatu pernyataan tentang apa yang dihendaki setelah ia meninggal dunia. Arti testamen dalam pasal 875 KUH Perdata ialah suatu akta yang memuat tentang apa yang dikehendaki terhadap harta setelah ia meninggal dunia dan dapat dicabut kembali pernyataan sepihak.<sup>36</sup>

Hak pewaris timbul sebelum terbukannya harta peninggalan yang artinya pewaris sebelum meninggal dunia berhak menyatakan kehendaknya dalam sebuah wasiat atau *testamen*. Isi wasiat atau *testamendapat* berupa:<sup>37</sup>

1. *Erfstelling*, yaitu suatu penunjukan satu atau beberapa orang yang menjadi ahli waris untuk mendapatkan sebagian atau seluruh harta peninggalan. Orang yang ditunjuk melalui surat wasiat atau *testamen* untuk menerima harta peninggalan pewaris.
2. *Legaat* adalah pemberian suatu hak kepada seseorang atas dasar wasiat atau *testamen* yang khusus, pemberian itu dapat berupa:
  - a. Hak atas satu atau beberapa benda tertentu.
  - b. Hak atas seluruh dari macam benda tertentu.
  - c. Hak *vruchtgebruik* atas sebagian atau seluruh warisan.<sup>38</sup>

### 2.1.2 Ahli Waris

Ahli waris merupakan seseorang yang berhak menerima harta kekayaan pewaris sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang KUH Perdata.<sup>39</sup> Ahli waris sudah lahir pada saat warisan terbuka Pasal 836 KUH Perdata.<sup>40</sup> Pada dasarnya, yang dapat diwariskan hanya hak-hak dan kewajiban dibidang hukum kekayaan. Tentang kapan terjadinya pewarisan (warisan terbuka) dapat dilihat dari pasal 830 BW yang menyatakan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian.<sup>41</sup> Pengertian ahli waris menurut para ahli yaitu:<sup>42</sup>

---

<sup>36</sup>Henny Tanuwidjaja.*Op. Cit.*, hlm. 49.

<sup>37</sup>Maman Suparman.*Op. Cit.*, hlm. 107.

<sup>38</sup>*Ibid*

<sup>39</sup>*Ibid*, hlm. 19.

<sup>40</sup>Henny Tanuwidjaja.*Op. Cit.*, hlm. 3.

<sup>41</sup>*Ibid*

<sup>42</sup>Maman Suparman.*Op. Cit.*, hlm. 19.

1. Emeliana Krisnawati

Ahli waris merupakan orang yang menggantikan kedudukan pewaris atau yang menerima harta warisan.<sup>43</sup>

2. Eman Suparman

Ahli waris merupakan orang yang berhak menerima peninggalan orang yang telah meninggal.<sup>44</sup>

3. Idris Ramulyo

Ahli waris merupakan sekumpulan orang atau individu yang memiliki hubungan keluarga dengan pewaris atau yang meninggal dunia dan berhak mewarisi atau menerima harta peninggalan pewaris atau yang meninggal dunia.<sup>45</sup>

### 2.2.3 Harta Waris

Harta waris merupakan harta kekayaan dari sipewaris. Pelaksana pembagian harta waris pada hubungan dan sikap dari pewaris. Bahwa mungkin terjadi dalam suasana tanpa sengketa maupun sebaliknya dalam suasana persengketaan di antara para ahli waris. Maka pembagian waris dilakukan dengan cara musyawarah. Pihak mendapatkan suatu warisan karena memiliki hubungan keturunan kekeluargaan.<sup>46</sup>

Pembagian harta waris terjadi pada kematian sebagaimana yang di atur dalam pasal 830 Kitab Undang-Undang KUH Perdata. Kematian disini adalah kematian alamiah (wajar). Harta peninggalan atau warisan akan terbuka jika pewaris sudah meninggal dunia dan ahli waris masih hidup saat warisan terbuka.<sup>47</sup> Pada hukum waris perdata terdapat unsur-unsur dalam suatu pewarisan yaitu harus ada subjek hukum waris dan objek. Subjek hukum waris ialah pewaris dan ahli waris. Objek pewaris ialah sejumlah harta benda baik berwujud maupun tidak berwujud yang akan diwariskan kepada yang berhak.<sup>48</sup>

---

<sup>43</sup>*Ibid*

<sup>44</sup>*Ibid*

<sup>45</sup>*Ibid*

<sup>46</sup>Eman Suparman. *Op. Cit.*, hlm. 63.

<sup>47</sup>Maman Suparman *Loc, Cit.*

<sup>48</sup>*Ibid*



## 2.2 Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang dapat disebut juga dengan permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang di atur dalam hukum agraria. Terkait demikian yang di maksud oleh tanah dapat dihaki oleh setiap orang dan badan hukum. Maka hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi hak atas tanah termasuk di dalam bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.<sup>49</sup>

### 2.2.1 Pengertian Tanah

Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>50</sup> Kata tanah dalam pengertian yuridis merupakan permukaan bumi.<sup>51</sup> Hak atas tanah ialah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas yang di atur oleh hukum. tanah dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang di sediakan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA yang di gunakan untuk di manfaatkan.

Objek hukum tanah merupakan hak penguasaan atas tanah, yang di maksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah serangkaian wewenang atau kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu pada tanah yang dihaki. Hak penguasaan menjadi tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah merupakan sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat. Hak penguasaan atas tanah dibagi menjadi menjadi dua bagaian yaitu:<sup>52</sup>

1. Hak penguasaan yang belum di hubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkret dan sudah di hubungkan dengan hak tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya.

---

<sup>49</sup>Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 7.

<sup>50</sup>Supriadi. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 3.

<sup>51</sup>Arba, *Loc., Cit*

<sup>52</sup>*Ibid.*, hlm 11

Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 ialah member wewenang untuk mempergunakan tanah meliputi tubuh bumi. Menurut para ahli yaitu:

1. E.Utrecht berpendapat bahwa hukum agraria merupakan hukum administrasi.<sup>53</sup>
2. Boedi Harsono berpendapat bahwa hukum agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum yang mengatur penguasaan berbagai sumber daya alam tertentu yang terdapat di dalam hukum agrarian.<sup>54</sup>

Terkait demikian berdasarkan pengertian tanah dapat menjelaskan bahwa tanah memiliki nilai yang sangat tinggi sehingga menjadi setiap orang untuk mempertahankan karena tanah sangat bermanfaat. tanah juga menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia, sehingga penggunaan tanah perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.

### 2.2.2 Syarat Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dandaftar.<sup>55</sup> Dapat diketahui bahwa salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran merupakan pemeliharaan data fisik dan yuridis yang dilakukan didalam bentuk peta dan daftar dari bidang-bidang tanah.<sup>56</sup> Pendaftaran tanah menurut ketentuan-ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA<sup>57</sup> untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah. Pada pasal 19 ayat (2) UUPA<sup>58</sup> menentukan pendaftaran tanah tersebut meliputi:<sup>59</sup>

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukaan tanah.

---

<sup>53</sup><http://www.jurnalhukum.com/pengertian-hukum-agraria/>, diakses tanggal 10 April 2019

<sup>54</sup>*Ibid*

<sup>55</sup>Arba.*Op., Cit.*, hlm. 148.

<sup>56</sup>*Ibid*

<sup>57</sup>Pasal 19 Ayat (1) UUPA, yaitu : “Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan Peraturan Pemerintah”.

<sup>58</sup>Pasal 19 Ayat (2) UUPA, pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, b. pendaftaran hak-hak atas tanah,
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian kuat.

<sup>59</sup>G. Kartasapoetra.*Masalah Pertanahan Di Indonesia*. (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), hlm.

2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>60</sup>

Tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah dan juga dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik hak atas tanah tersebut. Terkait demikian tujuan pendaftaran tanah menjamin kepastian hukum hak-haknya atas tanah. Tentang daftar tanah terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak hak lainnya.<sup>61</sup> Satu buku tanah hanya dipergunakan membukukan suatu hak untuk di tanda tangani oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan Cap kantor Pendaftaran yang bersangkutan. Menurut surat ukur ialah peta pendaftaran seperti yang telah diuraikan sebagai alat bukti dalam buku tanah.

Pendaftaran tanah sesuai dengan yang dimaksud untuk menjamin kepastian hukum dalam masalah pertanahan. Bahwa hak atas tanah tidak selamanya tetap melekat pada sipemegang karena bisa pula adanya pemindahan yang disebabkan karena kepentingan-kepentingan mereka yang bersangkutan<sup>62</sup>. Pada pemindahan hak dapat terjadi karena:

1. Jual beli.
2. Hibah.
3. Hibah wasiat.
4. Tukar menukar.
5. Pemasukan pokok (inbrengen).
6. Pemisahan dan pembagian harta bersama atau warisan.<sup>63</sup>

Guna terjaminnya kepastian hukum si pemegang hak yang baru dari pemindahan-pemindahan hak, mengingat pelaksanaan kepentingannya harus mempunyai bukti yang sah yang berupa akta yang dibuat oleh pejabat

---

<sup>60</sup>Arba. *Op., Cit.*, hlm. 150.

<sup>61</sup>G. Kartasapoetra. *Op., Cit.*, hlm. 90.

<sup>62</sup>G. Kartasapoetra dkk. *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah.* (Rineka Cipta, 1991), hlm. 134.

<sup>63</sup>*Ibid*

pembuatakta tanah (PPAT).Kecuali peralihan hak guna usaha harus dibuat oleh kepala direktorat tanah. Maksud dari pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yaitu:<sup>64</sup>

1. Para camat, Kepala Kecamatan atau Kepala Wilayah yang setingkat dengan kecamatan.

2. Pejabat khusus

Badan hukum yang diangkat dengan surat keputusan menteri dalam negeri dengan wilayah kerjanya yang tertentu (Notaris dan lain-lain). Dan pejabat yang dirangkap oleh pegawai tinggi direktorat jenderal agrarian yang khusus menangani peralihan hak-hak tanah “Hak Guna Usaha”.<sup>65</sup>

Guna membuat akta tanah berdasarkan akta jual beli perlunya penelitian terlebih dahulu. Apakah sipenjual betul-betul orang yang berhak atas tanah dan apakah sipembeli tergolong orang yang berhak pula. Maka para pemegang hak atas tanah harus taat untuk mendaftarkan haknya kepada yang berwenang, untuk kepentingan masa kini atau dimasa yang akan datang dalam keturunannya.<sup>66</sup>

## 2.3 Akses Jalan

### 2.3.1 Pengertian Akses Jalan

Kata akses merupakan kosa kata dalam bahasa Indonesia yang diserap dari bahasa Inggris yaitu “*access*” yang berarti jalan masuk. Ribot dan Peluso memberikan pengertian tentang akses jalan yaitu:<sup>67</sup> akses adalah kemampuan untuk mendapatkan manfaat dari suatu atau hak untuk memperoleh suatu kekuasaan. Jalan merupakan akses bagi manusia untuk berpindah tempat dari suatu tempat ke tempat lain baik menggunakan kendaraan klasifikasi mengenai Jalan sebagaimana diatur pada Pasal 6 Undang-Undang nomor 38 tahun 2004 terbagi menjadi 2 macam yaitu jalan umum dan jalan khusus.<sup>68</sup>

Jalan umum adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum, sedangkan jalan khusus adalah jalan yang dibangun oleh instansi, badan

---

<sup>64</sup>G. Kaertasapoetra dkk, *Loc., Cit.*

<sup>65</sup>*Ibid.*, hlm. 135.

<sup>66</sup>*Ibid.*, hlm. 140.

<sup>67</sup>Jessie C. Ribot dan Nancy Lee Peluso, “*A Theory of Access, Journal of Rural Sociological Society*”, no.68 (Oktober 2003), hlm. 153-181

<sup>68</sup>Pasal 6 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004



usahaperseorangan, atau kelompok masyarakat untuk kepentingan pribadi.<sup>69</sup> Melihat dari masing-masing pengertian akses dan jalan, maka yang dimaksud dengan akses jalan ialah izin yang dimiliki seseorang untuk dapat masuk dan berpindah dari satu tempat ke tempat lainnya dalam rangka memenuhi kebutuhan sebagai manusia untuk mendapatkan manfaat dengan sumber daya yang ada diwilayah tersebut sesuai dengan izin yang dimiliki.

### 2.3.2 Hak Pemilik Tanah Atas Akses Jalan

Dalam hukum perdata pengaturan mengenai hak pemilik tanah atas akses jalan telah diatur dalam sebuah lingkup hukum kebendaan yakni hak pengabdian pekarangan atau hak pengabdian tanah yang merupakan terjemahan istilah dari *erfdienstbaarheid* atau *servituut*. Pengabdian pekarangan merupakan satu dari berbagai jenis hak kebendaan. Ketentuan mengenai hak pengabdian pekarangan terdapat dalam Bab keenam Buku II KUH Perdata yaitu dari pasal 674 sampai dengan pasal 710 KUH Perdata yang mana mengatur mengenai sifat dan jenis cara terjadinya, dan cara berakhirnya hak pengabdian pekarangan.<sup>70</sup>

Pasal 674 KUH Perdata menentukan bahwa pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang satu untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang. Dapat dikatakan bahwa hak pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan suatu pekarangan lain.<sup>71</sup> Pemanfaatan pekarangan orang lain disini dilakukan untuk keperluan suatu pekarangan lain yang berbatasan dengan pekarangan orang lain tersebut. R. Subekti memberikan pengertian hak pengabdian pekarangan sabagai berikut:<sup>72</sup>

*Yang dimaksud dengan “erfdienstbaarheid” ialah suatu beban yang diletakkan diatas suatu pekarangan untuk keperluan suatu pekarangan lain yang berbatasan, misalnya pemilik dari*

---

<sup>69</sup><http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/92902> ,di akses pada tanggal 15 Oktober 2019

<sup>70</sup>Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan* ,(Jakarta; Sinar Grafika, 2011), hlm.325

<sup>71</sup>P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta; Djambatan, 2009), hlm 222.

<sup>72</sup>R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1979) hlm 61-62.



*pekarangan A harus mengizinkan, bahwa orang-orang yang bertinggal di pekarangan B setiap waktu melalui pekarangan A, atau bahwa air yang dibuang dari pekarangan itu dialirkan melewati pekarangan A.”*

Hak pekarangan ini adalah suatu beban yang diletakkan atas suatu pekarangan milik orang lain.<sup>73</sup> Menurut Pasal 674 KUH Perdata ialah Pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Baik mengenai bebannya maupun mengenai manfaatnya, pengabdian itu boleh dihubungkan dengan pribadi seseorang.<sup>74</sup> Jelas, dalam hak pengabdian pekarangan ini, ada pekarangan yang dibebani dan ada pekarangan yang menerima kemanfaatan. Pasal 675 KUH Perdata menentukan kewajiban yang muncul dari adanya pengabdian pekarangan adalah berupa kewajiban yang muncul dari adanya pengabdian pekarangan adalah berupa kewajiban untuk membiarkan sesuatu atau akan tidak berbuat sesuatu.

Demikian pula dalam hak pengabdian pekarangan di sini juga tidak membedakan bedakan pekarangan mana yang lebih penting dibandingkan dengan pekarangan lainnya. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam Pasal 676 KUH Perdata, bahwa pengabdian pekarangan tak memandang pekarangan yang satu lebih penting daripada yang lain. Ketentuan dalam Pasal 677 KUH Perdata membedakan jenis hak pengabdian pekarangan tersebut, yang terdiri atas:<sup>75</sup>

1. Hak pengabdian pekarangan yang bersifat abadi, manakala penggunaannya berlangsung atau dapat dilangsungkan terusmenerus, dengan tidak memerlukan sesuatu perbuatan manusia dalam arti abadi, misalnya hak mengalirkan air, hak mengenai selokan, hak atas pemandangan keluar, dan lain-lainnya.<sup>76</sup>
2. Hak pengabdian pekarangan yang bersifat tidak abadi, manakala penggunaannya memerlukan sesuatu perbuatan manusia seperti misalnya

---

<sup>73</sup>C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata I (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1991), hlm 168.

<sup>74</sup>Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Aka, 2004), hlm 191.

<sup>75</sup>Rachmadi Usman, *Op.Cit*, Hlm. 327

<sup>76</sup>*Ibid.*

hakmelintas pekarangan, hak mengambil air, hak menggembala ternak, dan sebagainya.<sup>77</sup>

ketentuan dalam Pasal 678 KUH Perdata juga membedakan jenis hak pengabdian pekarangan itu, yang terdiri dari:<sup>78</sup>

1. Hak pengabdian pekarangan yang tampak, manakala ditandai dengan sesuatu perbuatan manusia seperti misalnya sebuah pintu, jendela, pipa air, dan sebagainya
2. Hak pengabdian pekarangan yang tidak tampak, manakala ditandai tiada terlihat barang sesuatu pun yang menandainya; demikian pun misalnya, larangan mendirikan bangunan di sebuah pekarangan, atau larangan mendirikannya lebih tinggi dari pada ketinggian tertentu, hak menggembala ternak dan lain-lainnya yang memerlukan sesuatu perbuatan manusia.

Menurut C.S.T. Kansil yang telah dikutip oleh P.N.H. Simanjuntak dalam buku Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia, suatu hak pengabdian pekarangan atau *servituut* adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>79</sup>

1. Harus ada dua halaman yang letaknya saling berdekatan, dibangun atau tidak dibangun dan yang dimiliki oleh berbagai pihak
2. Kemanfaatan dari hak pekarangan itu harus dapat dinikmati atau dapat berguna bagi berbagai pihak yang memiliki halaman tadi
3. Hak pekarangan harus bertujuan untuk meninggalkan kemanfaatan dari halaman penguasa
4. Beban yang diberatkan itu harus senantiasa bersifat menanggung sesuatu
5. Kewajiban-kewajiban yang timbul dalam hak pekarangan itu hanya dapat ada dalam hal membolehkan sesuatu atau tidak membolehkan sesuatu.

Berdasarkan Pasal 695 KUH Perdata, bahwa hak pengabdian pekarangan dapat terjadi atau dilahirkan karena salah di antara dua sebab dibawah ini yaitu:

1. Karena suatu perbuatan perdata, seperti penciptaan, penyerahan dan untuk itu harus didaftarkan; atau
2. Karena daluwarsa.

---

<sup>77</sup>*Ibid.*

<sup>78</sup>*Ibid*, hlm. 327-328.

<sup>79</sup>P.N.H. Simanjuntak, *Op.Cit*, hlm. 222-223

Mengenai ketentuan berakhir atau hapus nya hak pengabdian pekarangan disebutkan dalam Pasal 703, Pasal 704, Pasal 706, dan Pasal 707 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, hak pengabdian pekarangan akan berakhir atau hapus karena sebab-sebab dibawah ini:

1. Pekarangan pemberi dan penerima beban tidak dapat dipergunakan lagi
2. Pekarangan pemberi atau penerima beban musnah atau binasa, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi
3. Pekarangan pemberi dan penerima beban menjadi milik satu orang
4. Karena lampau waktu, misalnya selama tiga puluh tahun berturut-turut tidak lagi pernah digunakan.

Hak pengabdian pekarangan merupakan hak yang melekat pada pekarangan yang bersangkutan walaupun pekarangan itu dijual kepada orang lain. Hak pengabdian pekarangan diperoleh karna suatu akad (jual beli, warisan, hibah, dan lain-lain) atau karena lewat waktu puluhan tahun berlaku tanpa bantahan orang lain, maka dari itu hak pengabdian pekarangan dapat hapus apabila kedua pekarangan jatuh dalam tangan satu orang atau karena lewat waktu (lama tidak digunakan).

#### 2.4 Penyelesaian Sengketa

Proses penyelesaian sengketa adalah melalu proses litigasi atau menyelesaikan perselisihan melalui hukum di pengadilan.<sup>80</sup> Proses litigasi cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya yang *win-win solution*, tidak *reponsif*, *time consuming* proses perkaranya terbuka untuk umum.

Seiring dengan perkembangan zaman, proses penyelesaian sengketa di luar pengadilanpun ikut berkembang. Pada proses menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain, selain itu penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir setelah penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup>Frans Hendra Winarta. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. (Jakarta: Sinar Grafika,2011), hlm. 9.

<sup>81</sup>*Ibid.*, hlm. 2.

### 2.4.1 Pengertian Penyelesaian Sengketa

Pada Kamus Besar Indonesia sengketa segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat.<sup>82</sup> Sengketa merupakan suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain dan kemudian tindakan tersebut menyampaikan ketidakpuasan kepada pihak kedua. Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Demikian sengketa juga dimaksud dengan perselisihan yang terjadi dua pihak atau lebih untuk mempertahankan persepsinya masing-masing. Pada dasarnya dalam bentuk-bentuk penyelesaian dalam perjanjian yang dibuat para pihak harus dapat dilaksanakan dengan sukarela berdasarkan itikad baik. Tetapi pada kenyataannya perjanjian yang dibuatnya telah menjadi permasalahan karena berbagai faktor. Penyelesaian secara umum dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:<sup>83</sup>

1. Melalui pengadilan
2. Melalui alternatif penyelesaian sengketa

Penyelesaian yang melalui pengadilan ialah suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang diselesaikan di pengadilan. Penyelesaian melalui alternatif ialah penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, atau penilaian ahli.<sup>84</sup>

### 2.4.2 Proses dan Tahap-Tahap Penyelesaian Sengketa di Pengadilan

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan pihak yang satu menang dan pihak yang lain kalah.<sup>85</sup> Pada perkara perdata di Pengadilan Negeri, terdapat dua tahap, yaitu tahap administratif dan tahap yudisial.<sup>86</sup>

---

<sup>82</sup><https://kbbi.web.id/sengketa>, di akses tanggal 18 April 2019.

<sup>83</sup>Susanti Adi Nugroho. *Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 9.

<sup>84</sup>Frans Hendra Winata. *Op. Cit.*, hlm. 15.

<sup>85</sup>Nurnaningsih Amriani. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. ( Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2012), hlm. 35.

<sup>86</sup>*Ibid.*, hlm. 91.

Tahap administratif merupakan tahap yang harus dilakukan sebelum sidang pertama dan terdiri atas beberapa tahap yaitu tahap pendahuluan, dimana diawali dengan pengajuan gugatan baik tertulis maupun lisan.<sup>87</sup> Gugatan lisan diperuntukan bagi mereka yang tuna netra dan mereka dapat mengajukan gugatan secara lisan dihadapan ketua Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mengadiliperkara tersebut dan Ketua Pengadilan akan membuat gugatan yang dimaksud. Gugatan yang diajukan secara tertulis harus ditanda-tangani oleh penggugat atau kuasanya yang sah ditunjukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang diserahkan melalui Panitera Muda Perdata, lalu diberi nomor perkara, didaftarkan dalam buku register setelah penggugat membayar panar biaya perkara yang besarnya ditentukan oleh Pengadilan Negeri yang dituangkan dalam surat kuasa untuk membayar dengan mempertimbangkan jarak dan kondisi daerah tempat tinggal para pihak berkaitan dengan biaya pemanggilan dan pemberitahuan para pihak, sehingga persidangan lancar.<sup>88</sup>

Proses di atas selesai, gugatan di tanda-tangani oleh Panitera/Sekretaris dan dinyatakan terdaftar. Setelah itu Panitera menyerahkan berkas perkara kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk di proses. Lalu berkas diserahkan kepada majelis Hakim yang akan memeriksa dan menetapkan hari sidang dan disertai panggilan kepada para pihak yang berperkara.<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup>*Ibid.*, hlm. 92.

<sup>88</sup>*Ibid*

<sup>89</sup>*Ibid.*, hlm. 93.



## BAB IV PENUTUP

### KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka disimpulkan bahwa:

1. Rasio Decidendi Hakim dalam putusan nomor 1761 K/Pdt/2016 adalah mengabulkan gugatan Termohon Kasasi seluruhnya dan menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Sri Rahayu tersebut. karena pada saat pembagian warisan sudah disepakati oleh para ahli waris bahwa untuk adanya akses jalan keluar masuk Termohon Kasasi. Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan *Judex Facti* telah tepat dan benar menerapkan pasal 674 KUH Perdata tentang Hak *Servituut* dalam perkara a quo. Pasal 674 KUH Perdata menjelaskan pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain. Baik sebagai beban, maupun sebagai kemanfaatan, pengabdian itu tak boleh diikat hubungkan dengan diri seseorang.
2. Akibat hukum terhadap Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi dengan keluarnya Putusan Nomor 1761 K/Pdt/2016 adalah gugatan Termohon Kasasi untuk seluruhnya Majelis Hakim menyatakan mengabulkan. Selanjutnya Pemohon Kasasi, permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi Sri Rahayu tersebut ditolak. Terkait Termohon Kasasi II diikutsertakan bahwa kesalahan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (Termohon Kasasi II) terhadap pemecahan dari almarhum pewaris menjadi atas nama Sri Tuminah dalam SHM Nomor 816 gambar situasinya tidak mencantumkan akses jalan keluar masuk menuju pekarangan/ rumah milik Termohon Kasasi. Menghukum Termohon II untuk merubah dan memperbaiki gambar situasi yang terdapat dalam SHM Nomor 816 yang terakhir tercatat atas nama Sri Rahayu.

**SARAN**

Terkait permasalahan yang terjadi yang ada kaitannya dengan kesimpulan yang telah dikemukakan diatas maka dapat saya berikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Kepada Penggugat dan Tergugat I alangkah baiknya diselesaikan secara kekeluargaan terkait obyek sengketa akses jalan yang ditutup karna akses jalan tersebut sudah ada sejak pembagian warisan dan telah di sepakati oleh masing-masing ahli waris.
2. Kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan perlu dioptimalkan pelaksanaan dan sosialisasi. Maka harus sangat hati-hati dalam langkah dan tindakannya yang berdampak pada klien yang memanfaatkan jasanya. Karena akan sangat merugikan orang lain apabila hal tersebut terjadi. Sebagai kepala kantor badan pertanahan sementara tetap harus bertanggung jawab terhadap kliennya terhadap kelalaiannya agar tidak terulang kembali.
3. Kepada Masyarakat sebaiknya lebih teliti dalam pembuatan sertifikat hak milik. Setelah pembuatan sertifikat hak milik alangkah baiknya di cek kembali agar terhindar dari kesalahan yang mungkin terjadi.

**DAFTAR PUSTAKA**

A. BUKU

Abdul Kadir Muhammad.2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.

Ali Achmad Chomzah.2001.*Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberi Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Andrian Sutedi.2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Arba.2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

C.S.T Kansil.1991.*Modul Hukum Perdata I (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Dyah Ochtorina Susanti dan Aan Efendi.2014. *Penelitian Hukum Legal Research*. Jakarta: Sinar Grafika.

Eman Suparman. 2018. *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam Adat dan BW*. Bandung: Refika Aditama.

Frans Hendra Winarta. 2011. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesian dan Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika.

G Kartasapoetra. 1992. *Masalah Pertanahan Di Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.

----- 1991. *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.

Henny Tanuwidjaja. 2012. *Hukum Waris Menurut BW*. Bandung: Refika Aditama.

Isbaq. 2008.*Dasas-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Maman Suparman. 2018. *Hukum Waris Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Moegni Djojodidjo. 2010.*Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Citra Aditya.

Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum Edisis Revisi*. Jakarta: Prenada Media Group.

Pipi Syarifin. 2009.*Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Pustaka Setia.

R Setiawan. 2007. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Bandung: Citra Bhakti.

Soeroso. 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

Subekti. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Aka.

Susanti Adi Nugroho. 2015. *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan*. Jakarta: Prenada Media.

## B. UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

## C. Internet

<http://www.cermati.com/artikel/pengertian-danragam-hukum-warisan-diindonesia>, diakses pada tanggal 10 April 2019

<http://www.jurnalhukum.com/pengertian-hukum-agraria>, diakses pada tanggal 10 April 2019

<https://kbbi.web.id/sengketa>, di akses pada tanggal 18 April 2019

<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt52897351a003f/litigasi-dan-alternatif-penyelesaian-sengketa-di-luar-pengadilan/>