



**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK RUMAH ATAS  
AKSES JALAN YANG TERTUTUP OLEH RUMAH TETANGGA**

*Legal Protection towards House Owner Because of Road Access Closed by The  
Neighbours House*

Oleh :

**RR. SITI FATIMAH NURCAHYANI  
NIM.150710101417**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK RUMAH ATAS  
AKSES JALAN YANG TERTUTUP OLEH RUMAH TETANGGA**

*Legal Protection towards House Owner Because of Road Access Closed by The  
Neighbours House*

**Oleh :**

**RR. SITI FATIMAH NURCAHYANI  
NIM. 150710101417**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**MOTTO**

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

(Khalifah Umar)



## PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Bambang Winarto dan Ibu Tutik Retnowati terimakasih atas bimbingan, kasih sayang, do'a dan dukungan selama ini.
2. Almamater tercinta yang kubanggakan Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Bapak dan Ibu Guru sejak tingkat Taman kanak-kanak hingga tingkat Sekolah Menengah Atas, serta Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di tingkat Sarjana Strata 1, terimakasih atas bimbingan, pendidikan, dan tuntunannya.

**PRASYARAT GELAR**

**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK RUMAH ATAS  
AKSES JALAN YANG TERTUTUP OLEH RUMAH TETANGGA**

*Legal Protection towards House Owner Because of Road Access Closed by The  
Neighbours House*

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

Oleh :

**RR. SITI FATIMAH NURCAHYANI**  
**NIM. 150710101417**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**PERSETUJUAN  
SKRIPSI TELAH DISETUJUI**

**18 April 2019**

Oleh:

**Dosen Pembimbing Utama**



**I WAYAN YASA S.H., M.H.**

**NIP. 196010061989021001**

**Dosen Pembimbing Anggota**



**Dr. MOH ALL S.H., M.H.**

**NIP. 197210142005011002**

PENGESAHAN

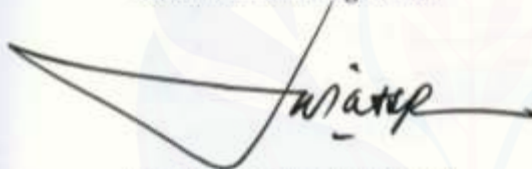
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK RUMAH ATAS  
AKSES JALAN YANG TERTUTUP OLEH RUMAH TETANGGA

*Legal Protection towards House Owner Because of Road Access Closed by The  
Neighbours House*

Oleh : 

RR. SITI FATIMAH NURCAHYANI  
NIM. 150710101417

Dosen Pembimbing Utama



I WAYAN YASA S.H., M.H.  
NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota



Dr. MOH ALI, S.H., M.H.  
NIP. 197210142005011002

Mengesahkan :

Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan



Dr. Nural Ghufron, S.H., M.H.  
NIP. 197409221999031003

## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 30

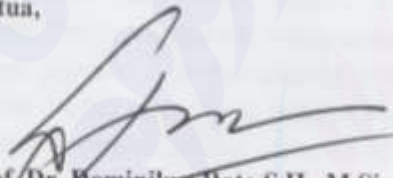
Bulan : April

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### Panitia Penguji :

Ketua,



Prof. Dr. Dominikus Rato S.H., M.Si

NIP. 195701051986031002

Sekretaris,



Nanang Suparto, S.H., M.H.

NIP. 195711211984031001

### Dosen Anggota Penguji :

I Wawan Yasa, S.H., M.H.

NIP. 196010061989021001



Dr. Moh Ali, S.H., M.H.

NIP. 197210142005011002





## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rr. Siti Fatimah Nurcahyani  
Nim : 150710101417  
Fakultas : Hukum  
Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Keluarga dan Waris

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi ini dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK RUMAH ATAS AKSES JALAN YANG TERTUTUP OLEH RUMAH TETANGGA"**, adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali dalam hal pengutipan substansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada tekanan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan ini tidak benar.

Jember, 30 April 2019

Yang menyatakan,



**RR. SITI FATIMAH NURCAHYANI**  
**NIM. 150710101417**

## UCAPAN TERIMAKASIH

Ucapan syukur yang tak terhingga penulis ucapkan kepada Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi ini yang berjudul PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK RUMAH ATAS AKSES JALAN YANG TERTUTUP OLEH RUMAH TETANGGA, dapat terselesaikan dengan baik, serta pujian yang setinggi-tingginya penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, semoga shalawat dan salam tetap terlimpahkan pada junjungan kami.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang dengan sabar telah meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan petunjuknya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Dr. Moh Ali, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktu serta menyumbangkan pikiran untuk membimbing dan memberikan petunjuknya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Prof. Dominikus Rato, S.H., M.Si selaku Ketua Penguji sekaligus Ketua Jurusan Hukum Perdata yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan ini menjadi lebih baik;
4. Bapak Nanang Suparto, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Penguji yang juga bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan ini menjadi lebih baik;
5. Dr. Nurul Gufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, II, III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Papa dan Umik, Bambang Winarto dan Tutik Retnowati, atas kasih sayang, kesabaran, kepercayaan, do'a dan bimbingan nya;
8. Kedua kakak ku, Rr. Kartika Ratnasari dan Rr. Hanugrah Puspitasari, atas kasih sayang , do'a dan dukungan nya selama ini;
9. Saudara ku dari Sidoarjo yang memberikan motivasi dan membantu mencari referensi dalam penulisan skripsi ini, Citra Karunia Putri;
10. Bapak Ibu Guru sejak tingkat Taman Kanak-kanak hingga tingkat Sekolah Menengah Atas, dan Dosen pengajar di tingkat Sarjana Strata I, atas bimbingan, pendidikan, dan tuntunannya;

11. Sahabat-sahabat ku selama di perkuliahan yang memberi dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini, Nina Absaria, Fitri Agustina, Lidya Shinta dan Chicha Cholifah terima kasih atas susah dan senang dan tawa yang kita lalui bersama selama ini;
12. Rekan kerja selama menjabat sebagai pengurus *Fundraising Division of ALSA LC UJ*, Rany dan Tanthi, terimakasih atas kebersamaan dan semangat kita dalam mengabdikan untuk organisasi, pengalaman yang kita dapatkan membuatku menjadi sosok yang tangguh seperti saat ini;
13. Teman-teman ku KKN 252 Desa Panji Kidul, Novia, Nia, Umi, Bagus, Abdan, Gilang, Ichi, Iqbal , terimakasih atas keceriaan dan semangat nya selama ini;
14. Teman-teman seperjuangan angkatan 2015 di Fakultas Hukum Universitas Jember;
15. Teman-teman Kekhususan Hukum Keluarga dan Waris 2015 atas semangat dan kerjasamanya;
16. Semua pihak yang turut serta membantu kelancaran skripsi ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebajikannya mendapat imbalan dari Allah SWT, dan penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya, Amin.

Jember, 30 April 2019

Penulis

## RINGKASAN

Perwujudan atas hak untuk bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak berdampak pada intensitas pembangunan rumah sebagai kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Kebutuhan akan hunian yang layak terus mengalami peningkatan tiap tahunnya. Dinamika pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan tidak sebanding dengan persediaan akan tanah yang semakin terbatas. Dewasa ini semakin banyak rumah yang dibangun tanpa mementingkan dari lahan mana yang dapat dan boleh digunakan untuk dilakukan pembangunan. Pembangunan yang tidak diikuti dengan aturan dan ketentuan yang ada dapat menyebabkan penggunaan fasilitas umum bagi warga dan fungsi sosial dari sebuah tanah menjadi tidak sesuai dengan fungsi semula. Permasalahan terkait rumah yang cukup menarik warganet dan sedang ramai diberitakan di media daring (*online*) beberapa bulan lalu yaitu sebuah rumah yang terkepung dua rumah tetangganya sedemikian rupa sehingga pemilik rumah tersebut tidak bisa keluar maupun masuk rumahnya lagi. Rumah tersebut adalah milik Eko Purnomo (37) yang terletak di Kampung Sukagalih, Desa Pasirjati, Kecamatan Ujungberung, Kota Bandung. Permasalahan serupa tentang akses jalan yang tertutup oleh bangunan milik orang lain akan terus bertambah apabila tidak ada kesadaran dari berbagai kalangan untuk meninjau dan meneliti lebih dalam tentang pengaturan mengenai hak dan kewajiban dalam kehidupan bertetangga yang juga berkaitan dengan akses jalan seseorang yang berada di sekitarnya. Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan kajian dan pembahasan lebih lanjut dalam karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Rumah atas Akses Jalan yang Tertutup Oleh Rumah Tetangga”**.

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang timbul yaitu *Pertama*, Apa alas hak bagi pemilik rumah untuk menuntut akses jalan yang tertutup oleh bangunan rumah tetangga. *Kedua*, Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik rumah yang akses jalan nya tertutup oleh bangunan rumah tetangga.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember, mengetahui dan memahami alas hak bagi pemilik rumah untuk menuntut akses jalan yang tertutup oleh bangunan milik orang lain, mengetahui dan memahami bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik rumah yang akses jalan nya tertutup oleh bangunan rumah tetangga.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu yuridis normatif yang mana mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini yaitu pendekatan konseptual dan pendekatan undang-undang. Penulis mempelajari kesesuaian antara undang-undang yang digunakan dalam memecahkan isu yang dihadapi serta mempelajari pandangan dan doktrin dalam ilmu hukum. Sumber bahan hukum yang digunakan penulis adalah sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Hasil dari pembahasan dalam skripsi ini adalah *Pertama*, Alas hak bagi pemilik tanah atau pekarangan dalam menuntut akses jalan adalah Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, untuk dapat mendukung pasal tersebut maka keberadaan sertifikat yang mampu menunjukkan adanya hak bagi pemilik rumah untuk mendapatkan akses jalan dapat menjadi salah satu pembuktian hak yang kuat. Apabila terjadi perselisihan maka pemilik rumah yang akses jalannya tertutup berhak mengajukan gugatan kepada tetangganya yang menutup akses jalan tersebut di Pengadilan atas dasar perbuatan melawan hukum. *Kedua*, Bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik rumah yang akses jalannya tertutup oleh bangunan rumah tetangga adalah perlindungan hukum secara preventif yakni adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi upaya untuk mencegah terjadinya sengketa akses jalan yang tertutup di kemudian hari. Terdapat 2 cara untuk menyelesaikan sengketa akses jalan yaitu melalui peradilan umum dan melalui mediasi. BPN atas fungsinya yang diatur dalam undang-undang juga dapat berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa akses jalan.

Rekomendasi dari skripsi ini adalah *Pertama*, bagi Kementerian ATR/BPN, perlu adanya rancangan hukum positif yang mengatur mengenai teknis atau peraturan yang lebih detail terkait hak pengabdian pekarangan yang bisa mendukung fungsi sosial hak atas tanah agar dapat menjadi alas hak bagi pemilik rumah untuk menuntut akses jalan yang tertutup. Alangkah baiknya jika ketentuan ini dapat dimasukkan dalam Rancangan Undang-Undang Pertanahan yang sedang dipersiapkan. *Kedua*, bagi Kantor Pertanahan, perlu dioptimalkan pelaksanaan dan sosialisasi mengenai ketentuan kebijakan terkait akses jalan bagi pemilik rumah atau pekarangan pada pendaftaran pertama kali termasuk ketentuan mengenai penetapan sekaligus penataan batas dan ketentuan mengenai pencatatan pembatasan, dan bagi masyarakat, perlu ditingkatkan kembali kesadaran akan fungsi sosial yang dimiliki oleh setiap hak atas tanah, sehingga timbulnya sengketa atas akses jalan yang tertutup dapat dicegah sedini mungkin.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN .....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....	x
HALAMAN RINGKASAN .....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.3.1 Tujuan Umum .....	5
1.3.2 Tujuan Khusus .....	6
1.4 Metode Penelitian.....	6
1.4.1 Tipe Penelitian .....	6
1.4.2 Pendekatan Penelitian .....	7
1.4.3 Bahan Hukum .....	8
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer .....	8
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder .....	9
1.4.4 Analisa Bahan Hukum .....	9
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Perlindungan Hukum .....</b>	<b>11</b>
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum.....	11
2.1.2 Jenis-jenis Perlindungan Hukum .....	13

2.1.3 Bentuk Perlindungan Hukum.....	14
<b>2.2 Perbuatan Melawan Hukum.....</b>	<b>16</b>
2.2.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	16
2.2.2 Unsur – unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	18
2.2.3 Hubungan Sebab Akibat dalam Perbuatan Melawan Hukum.....	20
2.2.4 Tanggung Jawab dalam Perbuatan Melawan Hukum.....	22
2.2.5 Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum .....	24
<b>2.3 Akses Jalan .....</b>	<b>25</b>
2.3.1 Pengertian Akses Jalan .....	25
2.3.2 Hak Pemilik Tanah atas Akses Jalan .....	27
2.3.3 Fungsi Sosial atas Tanah.....	30
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>33</b>
<b>3.1 Alas Hak Pemilik Rumah dalam Menuntut Akses Jalan .....</b>	<b>33</b>
3.1.1 Kewajiban Pemegang Hak atas Tanah terhadap Fungsi Sosial dalam Memberikan Akses Jalan.....	35
3.1.2 Perbuatan Melawan Hukum sebagai Dasar dalam Mengajukan Gugatan.....	42
<b>3.2 Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Rumah atas Akses Jalan yang Tertutup .....</b>	<b>46</b>
3.2.1 Pendaftaran Tanah sebagai bentuk Perlindungan Hukum Preventif.....	47
3.2.2 Penyelesaian Sengketa Akses Jalan yang Tertutup .....	53
<b>BAB 4 PENUTUP.....</b>	<b>67</b>
4.1 Kesimpulan .....	67
4.2 Saran .....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial, yaitu makhluk yang tidak bisa hidup tanpa bantuan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam pemenuhan kebutuhan manusia, dikenal tiga pengelompokan kebutuhan yang harus dipenuhi yaitu kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan yang harus dipenuhi agar manusia dapat mempertahankan hidupnya. Supaya dapat hidup manusia perlu pangan, sandang, dan papan. Salah satu kebutuhan manusia yang wajib dipenuhi adalah papan. Papan adalah kebutuhan manusia berupa rumah atau tempat berlindung.

Rumah adalah bangunan gedung yang berdiri diatas tanah yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.<sup>1</sup> Selain untuk bertahan diri, tempat tinggal juga merupakan hunian yang nyaman bagi pemiliknya untuk melakukan kegiatan sehari-hari.

Hak untuk bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau telah diamanatkan pada Pembukaan UUD 1945 dan Pasal 28 H ayat 1 UUD NRI 1945 yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.<sup>2</sup>

Perwujudan atas hak untuk bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak berdampak pada intensitas pembangunan rumah sebagai kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Kebutuhan akan hunian yang layak terus mengalami peningkatan tiap tahunnya. Dinamika pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan tidak sebanding dengan persediaan akan tanah yang semakin terbatas.<sup>3</sup> Banyak pembangunan rumah yang tidak mengenai sasaran dan tujuan awal dari pembangunan itu sendiri. Dewasa ini semakin banyak rumah yang dibangun tanpa memprioritaskan dari lahan mana

---

<sup>1</sup> Pasal 7 Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

<sup>2</sup> Pasal 28 H ayat 1 Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>3</sup> I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994). Hlm.7



yang dapat dan boleh digunakan untuk dilakukan pembangunan. Permasalahan lain juga dapat ditimbulkan akibat dari letak rumah yang kurang tertata dengan baik. Pembangunan yang tidak diikuti dengan aturan dan ketentuan yang ada dapat menyebabkan penggunaan fasilitas umum bagi warga dan fungsi sosial dari sebuah tanah menjadi tidak sesuai dengan fungsi semula. Tanah merupakan salah satu bentuk karunia yang diberikan Tuhan pada negara. Keadaan negara Indonesia sebagai negara berkembang mendapat tuntutan untuk melakukan banyak perbaikan dan pembangunan. Banyaknya manusia yang memerlukan tanah sebagai pondasi untuk membangun rumah tidak seimbang dengan jumlah tanah yang ada juga menjadi salah satu inti permasalahan.

Permasalahan terkait rumah yang cukup menarik warganet dan sedang ramai diberitakan di media daring (*online*) beberapa bulan lalu yaitu sebuah rumah yang terkepung dua rumah tetangganya sedemikian rupa sehingga pemilik rumah tersebut tidak bisa keluar maupun masuk rumahnya lagi. Rumah tersebut adalah milik Eko Purnomo (37) yang terletak di Kampung Sukagalih, Desa Pasirjati, Kecamatan Ujungberung, Kota Bandung.<sup>4</sup> Berdasarkan kisah yang dituturkan Eko Purnomo, kejadian itu bermula di tahun 2016, ketika dua lahan kosong yang berada di depan dan samping rumahnya dibeli dua orang, lalu mereka secara bersamaan membangun rumahnya di atas kedua lahan itu sehingga menutup rumah Eko yang ia tinggali bersama istrinya sejak 2008. Alhasil rumah Eko pun terkurung rapat oleh rumah tetangganya dari belakang, depan, sisi kiri dan kanan. Eko sudah berusaha berunding baik-baik dengan tetangga barunya itu untuk memberi sedikit lahan dia seperlunya untuk jalan masuk-keluar ke rumahnya itu, ia rela membayar Rp 10 juta sebagai ganti ruginya, tetapi ditolak si tetangga. Pada tahun 2017, Eko mengadu masalahnya itu ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung. BPN meresponnya dengan datang ke lokasi untuk mengukur lahan-lahan itu, kemudian menerbitkan Surat Berita Acara Personal

---

<sup>4</sup> Daniel H.T. " Solusi Kekeluargaan dan Gugatan Hukum Perdata pada Kasus Rumah yang Ditutupi Akses Jalannya" (<https://www.kompasiana.com/danielht/5b994fc1aeebe16a2a5150d2/solusi-kekeluargaan-dan-gugatan-hukum-perdata-pada-kasus-rumah-yang-ditutupi-akses-jalannya?page=3> , diakses pada 12 Oktober 2018)

yang isinya mewajibkan tetangganya itu memberi akses jalan ke rumah Eko. Surat dari BPN itu pun tak dihiraukan, sehingga sampai munculnya pemberitaan yang ramai di media daring (*online*) pun Eko tidak bisa masuk ke rumahnya lagi.

Aturan tentang hak pemilik tanah atau rumah yang tertutup untuk menuntut pemilik tanah atau rumah yang memiliki akses ke jalan untuk memberikan jalan keluar sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 667 KUH Perdata:

“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.”

Berkaitan dengan hak pemilik tanah juga telah disebutkan dalam Pasal 6 dan Pasal 7 Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 atau yang selanjutnya disebut dengan UUPA bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial agar penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperbolehkan sehingga tidak merugikan kepentingan umum masyarakat. Implementasi dari Pasal tersebut memiliki kesinambungan dengan pengaturan jalan sebagai akses keluar masuk bagi warga di sekitarnya.

Jalan keluar 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 atau rumah yang berada di belakang yang tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum, berhak menuntut tetangga di depannya sebagai pemilik tanah atau 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 tetangga itu.<sup>5</sup> Jika tanah untuk akses keluar bagi dirinya itu telah

---

<sup>5</sup> Tri Jata Ayu Pramesti “Kewajiban Memberikan Jalan Tembus Bagi Tanah di Belakang Rumah” (<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt56481ab40002d/kewajiban-memberikan-jalan-tembus-bagi-tanah-di-belakang-rumah>), diakses pada 12 Oktober 2018)

dibangun, maka ada aturan dalam Pasal 671 KUH Perdata yang wajib diperhatikan, yaitu :

“Jalan setapak, lorong atau jalan besar milik bersama dan beberapa tetangga, yang digunakan untuk jalan keluar bersama, tidak boleh dipindahkan, dirusak atau dipakai untuk keperluan lain dari tujuan yang telah ditetapkan, kecuali dengan izin semua yang berkepentingan.”

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata telah disebutkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.<sup>6</sup>

Perbuatan yang dilakukan tetangganya tersebut apabila telah memenuhi unsur-unsur yang tertera pada pasal 1365 KUH Perdata maka sudah dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan membangun rumahnya sedemikian rupa sampai menutup akses ke rumah Eko karena ia menguasai area yang seharusnya menjadi jalan keluar.

Kejadian yang dialami oleh Eko merupakan satu dari sekian banyak kasus serupa yang masih belum terpublikasi. Kasus Eko menjadi *viral* dan mendapatkan perhatian yang cukup banyak dari masyarakat terutama warganet, sehingga kasus tersebut mendapatkan respon dari pemerintah setempat untuk segera di selesaikan dengan prosedur dan ketentuan yang mengatur. Permasalahan serupa tentang akses jalan yang tertutup oleh bangunan milik orang lain akan terus bertambah apabila tidak ada kesadaran dari berbagai kalangan untuk meninjau dan meneliti lebih dalam tentang pengaturan mengenai hak dan kewajiban dalam kehidupan bertetangga yang juga berkaitan dengan akses jalan seseorang yang berada di sekitarnya. Semua masyarakat dalam suatu negara berhak mendapatkan perlindungan agar hak-hak nya sebagai warga negara tidak dilanggar dan terdapat sanksi sesuai peraturan yang berlaku apabila terjadi pelanggaran.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk membahas masalah diatas dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM**

---

<sup>6</sup> Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

## **TERHADAP PEMILIK RUMAH ATAS AKSES JALAN YANG TERTUTUP OLEH RUMAH TETANGGA”.**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Uraian latar belakang tersebut merupakan pemaparan atas permasalahan sebagai berikut :

1. Apa alas hak bagi pemilik rumah untuk menuntut akses jalan yang tertutup oleh bangunan rumah tetangga?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik rumah yang akses jalan nya tertutup oleh bangunan rumah tetangga ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian merupakan arah atau sasaran yang hendak dicapai dengan diadakannya suatu penelitian. Penelitian skripsi ini memiliki dua tujuan, yaitu :

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

Tujuan yang dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas akhir sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Untuk mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh diperkuliahan dengan kasus yang terjadi dalam kehidupan masyarakat;
3. Untuk memberikan pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi kalangan umum dan khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.

#### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami alas hak bagi pemilik rumah untuk menuntut akses jalan yang tertutup oleh bangunan milik orang lain.

2. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik rumah yang akses jalan nya tertutup oleh bangunan rumah tetangga.

#### 1.4 Metode Penelitian

Bentuk perwujudan jaminan dari kebenaran suatu penulisan ilmiah dalam penelitian adalah dengan menggunakan metode penelitian yang tepat karena hal tersebut merupakan pedoman bagi penulis dalam melakukan penelitian dan analisis terhadap data hasil penelitian. Metode penelitian adalah cara untuk memperoleh data secara akurat, lengkap, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga tujuan dari penelitian dapat tercapai. Penggunaan metode penelitian pada karya ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi.

Metode penelitian pada karya ilmiah merupakan aspek epistemologis yang sangat penting dan dapat dikemukakan dalam bab tersendiri secara rinci dan jelas.<sup>7</sup> Oleh karena itu, metode penelitian hukum yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, metode pengumpulan bahan hukum, dan analisa bahan hukum.

##### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif artinya isu hukum yang menjadi permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini akan difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berbentuk larangan dan perintah yang sesuai dengan prinsip hukum.<sup>8</sup> Penulis mengkaji berbagai macam aturan hukum bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur

---

<sup>7</sup>Universitas Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah. Edisi Ketiga, Cetakan Ketiga.* (Jember: Jember University Press, 2011), Hlm.21

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-9, ( Jakarta: Prenada Media Group,2014), Hlm.47

yang bersifat konsep teoritis kemudian dianalisis dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

#### 1.4.2 Pendekatan Penelitian

Terdapat beberapa pendekatan didalam penelitian hukum, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai jawaban dari isu hukum yang sedang dicari. Pendekatan tersebut adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>9</sup> Pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual dan pendekatan undang-undang.

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi.<sup>10</sup> Berdasarkan pendekatan ini, penulis akan menelaah isu hukum yang menjadi topik bahasan, yaitu perlindungan hukum dan penyelesaian atas akses jalan pemilik rumah yang tertutup oleh bangunan rumah tetangga dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dan diharapkan mampu menjawab isu hukum tersebut. Setelah menelaah regulasi-regulasi yang terkait isu hukum tersebut, maka hasilnya akan digunakan sebagai argumen untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi<sup>11</sup>, sedangkan dengan menggunakan Pendekatan Konseptual, penulis dalam menyusun karya ilmiah merujuk pada pendapat-pendapat sarjana hukum dan doktrin-doktrin hukum dalam aspek perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan isu hukum yang menjadi topik bahasan dalam skripsi ini yaitu perlindungan hukum bagi orang yang akses jalan nya tertutup kemudian selanjutnya diterapkan untuk memecahkan masalah hukum yang sedang dihadapi dan dikorelasikan dengan teori dan ilmu hukum yang berkaitan.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid.* Hlm. 93

<sup>10</sup> Dyah Ochtarina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), Hlm. 7

<sup>11</sup> *Ibid.* Hlm. 110

<sup>12</sup> *Ibid.* Hlm. 115

### 1.4.3 Bahan Hukum

Penelitian hukum tidak mengenal adanya data, untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya, diperlukan sumber-sumber penelitian yang dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian. Sumber penelitian dapat dibedakan menjadi sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.<sup>13</sup>

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>14</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
3. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum<sup>15</sup>. Dalam hal ini penulis menggunakan bahan hukum sekunder yaitu buku-buku, Kamus hukum dan Jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemilik rumah atas akses jalan yang tertutup yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi ini.

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, Hlm. 141

<sup>14</sup> *Ibid.* Hlm. 141

<sup>15</sup> *Ibid.*

#### 1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menentukan jawaban atas pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum. Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan langkah-langkah sebagai berikut:<sup>16</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan perskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Dengan adanya langkah – langkah dalam melakukan penelitian hukum akan dapat memecahkan masalah yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi, sehingga menciptakan kesimpulan karya tulis yang tepat dengan mengaplikasikan bahan-bahan yang sudah terkumpul menggunakan metode analisa bahan hukum deduktif yaitu berpangkal dari suatu permasalahan yang secara umum sampai dari hal-hal yang bersiat khusus

Berdasarkan hal-hal tersebut maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan dalam penulisan skripsi, yaitu untuk menjawab isu hukum yang ada. Pada akhirnya penulis dapat memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.

---

<sup>16</sup> *Ibid.* Hlm. 172



## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Perlindungan Hukum

##### 2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan dalam KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Perlindungan secara umum ialah mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, bisa berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang kepada orang yang lebih lemah. Hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau data yang berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara).

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa tujuan dari hukum adalah untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat dalam rangka mencapai tujuannya dalam memenuhi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat.<sup>17</sup> Dengan demikian perlindungan hukum dapat diartikan yaitu segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan jaminan kepada warga negaranya agar mendapatkan apa yang menjadi hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar dan apabila dilanggar akan mendapatkan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia telah diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945). Dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) konsep perlindungan hukum berkaitan dengan perlindungan hak asasi manusia.

“Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.”<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), Hlm. 39

<sup>18</sup> Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), Hlm. 25

Perlindungan hukum merupakan kewajiban dan salah satu unsur terpenting bagi suatu negara hukum, oleh karena itu negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Perlindungan hukum diberikan kepada warga negara dalam hal ini sebagai subyek hukum berupa perlindungan yang bersifat preventif maupun represif, baik itu lisan maupun tertulis, sehingga dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan payung berupa keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan keadilan.

Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim dalam buku *Hukum Tata Negara Indonesia* mengutip beberapa pendapat ahli tentang pengertian perlindungan hukum, yaitu :<sup>19</sup>

“Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”

“Menurut Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.”

“Menurut CST Kansil, Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.”

“Menurut Philipus M.Hadjon, Perlindungan Hukum adalah suatu kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.”

“Menurut Muktie A.Fadjar, Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai

---

<sup>19</sup> Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Hukum Tata Negara Indonesia*, (Jakarta: Sinar Bakti, 1988), Hlm. 98

subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.”

Perlindungan hukum diberikan kepada subjek hukum dalam wujud tertulis maupun tidak tertulis yang berifat preventif dan represif. Perlindungan hukum adalah suatu gambaran dari fungsi hukum yang memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

### 2.1.2 Jenis-jenis Perlindungan Hukum

Pada hakekatnya setiap orang yang melakukan hubungan berhak mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukumnya melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Menurut Muchsin perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 jenis perlindungan hukum yaitu:<sup>20</sup>

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum diberikan oleh pemerintahan dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang – undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Philipus M. Hadjon juga membedakan jenis perlindungan hukum menjadi dua macam sarana yaitu :<sup>21</sup>

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

---

<sup>20</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), Hlm. 14

<sup>21</sup> Philipus M. Hadjon, *loc cit.*

Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

## 2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip Negara Hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari Negara Hukum.

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Muchsin menitikberatkan kepada perlindungan hukum di bidang Hukum Pidana, sedangkan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon lebih menitikberatkan kepada perlindungan hukum di bidang Hukum Administrasi Negara. Teori perlindungan hukum secara umum dan tidak menitikberatkan pada hukum tertentu hingga saat ini masih belum ada yang mengemukakan karena banyak yang mengemukakan teori perlindungan hukum tetapi menitikberatkan pada hukum tertentu seperti perlindungan anak, perlindungan konsumen, perlindungan terhadap saksi dan lain-lain.

### 2.1.3 Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah sebuah wujud dari fungsi hukum dalam mencapai tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, baik itu yang bersifat *preventif*

(pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat *represif* (pemaksaan) yang secara tertulis maupun tidak tertulis sebagai upaya menegakkan peraturan hukum.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh sebuah negara memiliki dua sifat, yaitu perlindungan hukum yang bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).<sup>22</sup> Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Sejalan dengan pendapat Soedjono Dirdjosisworo mengenai pengertian hukum yang menyatakan bahwa Hukum memiliki pengertian beragam dalam masyarakat dan salah satunya yang paling nyata dari pengertian tentang hukum adalah kehadiran nyata institusi penegakan hukum dalam pergaulan masyarakat.<sup>23</sup>

Terdapat beberapa cara perlindungan hukum yang diterapkan, yaitu sebagai berikut ;<sup>24</sup>

1. Membuat suatu peraturan (*by giving regulation*), yang bertujuan untuk;
  1. Memberikan hak dan kewajiban
  2. Menjamin hak-hak para subyek hukum
2. Penegakan peraturan (*by the law inforcement*), yang melalui;
  1. Hukum Administrasi Negara yang berfungsi untuk mencegah (*Preventif*) terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen, dengan perijinan dan pengawasan.
  2. Hukum Pidana yang berfungsi untuk menanggulangi (*Repressive*) setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan dengan cara memberikan sanksi hukum dan penjara
  3. Hukum Perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak (*Curative Recovery*) dengan membayar kompensasi atau ganti rugi.

Hukum memiliki kekuatan yang bersifat mengikat dan memaksa bagi semua yang tunduk dan taat pada hukum dalam suatu negara. Pokok dari suatu perlindungan hukum adalah kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan unsur yang utama yang akan mempengaruhi pemberian perlindungan hukum. Apabila kepastian hukum dapat tercapai maka perlindungan hukum juga akan diberikan.

---

<sup>22</sup> Rafael La Porta, "Investor Protection and Corporate Governance, *Journal of Financial Economics*", no. 58, (Oktober 1999), Hlm.9

<sup>23</sup> Soedjono Dirdjosisworo, "Pengantar Ilmu Hukum", (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), Hlm. 25

<sup>24</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1992), Hlm.24

## 2.2 Perbuatan Melawan Hukum

### 2.2.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan “*onrechmatige daad*” atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort*”. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*).<sup>25</sup> Kata *tort* khususnya dalam bidang hukum itu sendiri berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian.

Pengertian tersebut serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya.<sup>26</sup> Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah<sup>27</sup>

“Perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian”

Menurut Munir Fuady, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah<sup>28</sup>

“Suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.”

Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai<sup>29</sup>

“Perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan masyarakat. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah “*onrechmatige daad*” ditafsirkan secara luas, sehingga

---

<sup>25</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: Rajawali Press, 2015), Hlm. 247 (untuk selanjutnya disebut Munir Fuady I)

<sup>26</sup> *Ibid*, Hlm 248

<sup>27</sup> *Ibid*.,

<sup>28</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), Hlm.3

(untuk selanjutnya disebut Munir Fuady II)

<sup>29</sup> R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Bandung: Sumur, 1994), Hlm. 13

meliputi juga suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.”

Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:<sup>30</sup>

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum yang mana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak atau wanprestasi terhadap kewajiban trust ataupun wanprestasi terhadap kewajiban equality lainnya.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak seperti kimia bukan suatu fisika atau matematika.

Aturan tentang perbuatan melawan hukum merupakan suatu mesin yang sangat rumit dan membutuhkan proses pemindahan beban resiko dari pundak korban ke pundak pelaku perbuatan tersebut.<sup>31</sup> Perbuatan melawan hukum bukan hanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, tetapi perbuatan tersebut juga bertentangan dengan hukum yang tidak tertulis.

---

<sup>30</sup> Munar Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), Hlm. 4-5  
(untuk selanjutnya disebut Munir Fuady III)

<sup>31</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : Mandar Maju, 2000), Hlm. 2

### 2.2.2 Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:<sup>32</sup>

#### 1. Adanya Suatu Perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Perbuatan yang dimaksud disini adalah baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif). Misalnya tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Maka dari itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

#### 2. 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:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, atau
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

#### 3. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata. Jika pun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut

---

<sup>32</sup> Munir Fuady I, *Op.Cit*, Hlm. 254-257



(*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasarkan kepada undang-undang yang lain.

Karena Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain

Kesalahan yang disyaratkan oleh hukum dalam perbuatan melawan hukum, baik kesalahan dalam arti “kesalahan hukum” maupun “kesalahan sosial”. Dalam hal ini hukum menafsirkan kesalahan sebagai suatu kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yakni sikap yang biasa dan normal dalam suatu pergaulan masyarakat. Sikap yang demikian kemudian mengkristal dalam istilah hukum yang disebut dengan standar “manusia yang normal dan wajar” (*reasonable man*).

4. Adanya Kerugian Bagi Korban

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

5. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Terdapat 2 macam teori dari hubungan sebab akibat tersebut yakni, hubungan sebab akibat secara factual (*causa in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta”

atau apa yang secara factual terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara factual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa ada penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*since qua non*”. *Von Buri* adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira-kira” (*Proximate Cause*). *Proximate Cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Terkadang, penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah *legal cause* atau dengan berbagai penyebutan lainnya.

### 2.2.3 Hubungan Sebab Akibat dalam Perbuatan Melawan Hukum

Masalah hubungan sebab akibat (*causaliteit*) ini menjadi isu sentral dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum karena fungsinya adalah untuk menentukan apakah seorang tergugat harus bertanggung jawab secara hukum atas tindakannya yang menyebabkan kerugian terhadap orang lain.<sup>33</sup> Hubungan sebab akibat merupakan faktor yang mengkaitkan antara kerugian seseorang dengan perbuatan dari orang lain.

Masalah utama dalam hubungan sebab akibat ini adalah seberapa jauh hubungan sebab akibat dianggap sebagai hal yang masih dapat diterima oleh hukum. Dengan perkataan lain, kapankah dapat dikatakan bahwa suatu kerugian adalah merupakan “fakta” (*the fact*) atau “kemungkinan” (*proximate*), dan kapan pula dianggap “terlalu jauh” (*too remote*).<sup>34</sup>

Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya.

---

<sup>33</sup> *Ibid*, Hlm. 282

<sup>34</sup> *Ibid*, Hlm. 283

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira-kira” (*Proximate Cause*). *Proximate Cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum.<sup>35</sup>

*Proximate cause* di negara Belanda ini disebut dengan istilah *adequate veroorzaking*. Terkadang *proximate cause* diartikan juga sebagai konsekuensi yang mengikuti sekuensi yang tidak terputus tanpa suatu penyebab lain yang mengintervensi (*intervening*) terhadap perbuatan ketidakhati-hatian yang asli.

Selain dari doktrin penyebab secara faktual, digunakan juga doktrin penyebab kira-kira (*proximate cause*) dalam menetapkan sejauh mana perilaku perbuatan melawan hukum harus bertanggung jawab atas tindakannya tersebut. Hanya akan layak dan adil apabila seseorang diberikan tanggung jawab terhadap akibat yang dapat diramalkan akan terjadi, sehingga konsep *proximate cause* menempatkan elemen “sepatutnya dapat diduga” (*forseeability*) sebagai faktor utama. Meskipun kadangkala terdapat kasus dimana seseorang pelaku perbuatan melawan hukum tidak dapat dimintakan tanggung jawabnya secara *proximate cause* (karna tidak memenuhi unsur *forseeability*) tetapi dapat dimintakan tanggung jawabnya secara penyebab *factual*.

Misalnya jika seseorang menabrak A sehingga terluka ringan. Kemudian A datang ke rumah sakit untuk mengobati lukanya tersebut. Sialnya, di rumah sakit dokter salah dalam memberikan obat sehingga A meninggal dunia karenanya. Dalam hal ini menurut ajaran sebab akibat kira-kira (*proximate cause*), pihak penabrak tidak dapat dimintakan tanggung jawabnya terhadap kematian tersebut (kecuali untuk penabrakan saja), karena penabrak tidak dapat berantisipasi (tidak *forseeable*) bahwa dokter akan memberikan obatnya yang salah. Menurut ajaran sebab akibat faktual (*causation in fact*), maka pihak penabrak tetap merupakan sebab meninggalnya pihak yang tertabrak. Sebab, tanpa terjadi tabrakan, pihak tertabrak tidak datang ke dokter dan tanpa dokter pihak tertabrak tidak pernah mengonsumsi obat yang fatal tersebut.

---

<sup>35</sup> *Ibid.*,

#### 2.2.4 Tanggung Jawab dalam Perbuatan Melawan Hukum

Tanggung jawab karena perbuatan melawan hukum merupakan kewajiban membayar ganti rugi jika terdapat kesalahan dari subyek hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam hukum perdata, pertanggung jawaban kesalahan dapat meliputi :<sup>36</sup>

1. Setiap perbuatan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, maka harus ada ganti kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan itu (Pasal 1365 KUH Perdata).
2. Seseorang tidak hanya bertanggung jawab terhadap kerugian yang diakibatkan dari perbuatan yang disengaja, tetapi juga harus bertanggung jawab karena kelalaiannya atau sikap kurang hati-hati (Pasal 1366 KUH Perdata)

KUH Perdata membagi masalah pertanggung jawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi 2 macam yaitu:

1. Tanggung jawab langsung

Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, bahwa dengan adanya interpretasi yang luas sejak tahun 1919 (*Arest Lindenbaun vs Cohen*) dari pasal 1365 KUH Perdata ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi.

2. Tanggung jawab tidak langsung

Berdasarkan Pasal 1367 KUH Perdata, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Tanggung jawab atas akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata selain terletak pada pelakunya sendiri juga dapat dialihkan pada pihak lain atau kepada negara, tergantung siapa yang melakukannya.

---

<sup>36</sup> *Ibid*, Hlm. 274

Di dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, bentuk tanggung jawab untuk membayar ganti rugi apabila terdapat kesalahan baik karena kesengajaan ataupun karena kelalaian atau kealpaan, namun disamping itu dikenal pula dengan tanggung jawab “mutlak” atau “*strict liability*” yang menganut prinsip yang menyimpang dari Pasal 1365 KUH Perdata yaitu *liability based on fault*, meskipun pada dasarnya konsep dari tanggung jawab mutlak ini secara umum tidak jauh beda dengan konsep tanggung jawab yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, penyimpangan ini terletak pada saat pemberian ganti rugi yang diperoleh dari pelaku, setelah pihak yang menderita kerugian dapat membuktikan bahwa kerugian yang timbul merupakan akibat kesalahan yang dilakukan oleh pelaku dan beban pembuktian ada pada orang yang merasa dirugikan. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

Tanggung jawab mutlak atau tanggung jawab tanpa kesalahan merupakan suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan atau tidak.<sup>37</sup>

Pelaku yang diutamakan dapat dimintakan tanggung jawab mutlak yaitu fakta kejadian oleh korban dan tanggung jawab oleh orang yang diduga sebagai pelaku dimana kepadanya tidak diberikan hak untuk membuktikan tidak bersalah.

Tanggung jawab mutlak sering disebut dengan tanggung jawab tanpa kesalahan. Kesalahan yang dimaksud adalah kesalahan dalam artian hukum tetapi juga kesalahan secara moral akibat suatu perbuatan. Tanggung jawab terhadap perbuatan baik yang disengaja maupun tidak seringkali mengabaikan kepentingan orang lain. Kepentingan tersebut dilindungi oleh hukum dan merupakan tanggung jawab tanpa kesalahan secara hukum maupun secara moral.

---

<sup>37</sup> *Ibid*, Hlm. 275

### 2.2.5 Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum

Adanya kerugian bagi korban merupakan salah satu syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Ganti rugi dalam konsep hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum dapat dibagi dengan dua pendekatan yakni ganti rugi umum dan ganti rugi khusus.

Ganti rugi umum dalam hal ini adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus baik untuk kasus wanprestasi, kontrak, maupun kasus yang berkaitan dengan perikatan termasuk karena perbuatan melawan hukum, sedangkan ganti rugi khusus yakni ganti rugi yang terbit dikarenakan perikatan-perikatan tertentu dalam hubungannya dengan ganti rugi yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum.<sup>38</sup>

Ketentuan mengenai ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum telah diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH Perdata, Pasal 1365 KUH Perdata memberikan ketentuan bahwa setiap orang berhak untuk menuntut ganti rugi atas suatu perbuatan melawan hukum yang merugikannya, sedangkan Pasal 1366 KUH Perdata memberikan ketentuan bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap kerugian yang ditimbulkan bukan hanya disebabkan karena perbuatannya tetapi juga yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Pemberian ganti rugi yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum telah diklasifikasikan dalam KUH Perdata terhadap hal-hal sebagai berikut:<sup>39</sup> ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365), ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1366 dan Pasal 1367), ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368), ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369), ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370), ganti rugi karena telah luka atau cacat anggota badan (Pasal 1371), ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1380).

Syarat-syarat terhadap ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum menurut KUH Perdata yaitu sebagai berikut:<sup>40</sup>

#### a. Komponen kerugian

---

<sup>38</sup> Munir Fuady III, *Op. Cit*, Hlm. 136

<sup>39</sup> *Ibid*, Hlm. 137-138

<sup>40</sup> *Ibid*, Hlm. 139

1. Biaya
  2. Rugi
  3. Bunga
- b. *Starting point* dari ganti rugi  
*Starting point* atau saat mulainya dihitung adanya ganti rugi adalah pada saat dinyatakan wanprestasi, debitur tetap melalaikan kewajibannya ataupun jika prestasinya adalah sesuatu yang harus diberikan, sejak saat dilampauinya tenggang waktu dimana sebenarnya debitur sudah dapat membuat atau memberikan prestasi.
- c. Bukan karena alasan *force majeure*  
Kerugian baru dapat diberikan kepada pihak korban jika kejadian yang menimbulkan kerugian tersebut tidak tergolong ke dalam tindakan *force majeure*.
- d. Saat terjadinya kerugian  
Ganti rugi hanya dapat diberikan terhadap kerugian yang benar-benar telah dideritanya dan terhadap kerugian karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dinikmati oleh korban.
- e. Kerugiannya dapat diduga  
Kerugian yang wajib diganti oleh pelaku perbuatan melawan hukum adalah kerugian yang dapat diduga terjadinya. Maksudnya ialah kerugian yang timbul tersebut haruslah diharapkan akan terjadi, atau patut diduga akan terjadi, dugaan mana sudah ada pada saat dilakukannya perbuatan melawan hukum.

Kerugian bagi korban merupakan syarat agar gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum dapat digunakan. Kerugian karena perbuatan melawan hukum mengakui konsep kerugian materiil dan kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil.

## 2.3 Akses Jalan

### 2.3.1 Pengertian Akses Jalan

Kata akses merupakan kosakata dalam bahasa Indonesia yang diserap dari bahasa Inggris yaitu “*access*” yang berarti jalan masuk. Ribot dan Peluso memberikan pengertian tentang akses yaitu<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Jessie C. Ribot dan Nancy Lee Peluso, “*A Theory of Access*,” *Journal of Rural Sociological Society*, no. 68, (Oktober 2003), Hlm. 153-181

“Akses adalah kemampuan untuk mendapatkan manfaat dari sesuatu atau hak untuk memperoleh sesuatu kekuasaan”

Akses berarti jalan atau izin masuk dari suatu tempat atau wilayah menuju sesuatu yang dapat atau tak dapat dilihat dengan mata untuk dapat berhubungan dengan sumber daya yang ada di dalam wilayah tersebut sesuai dengan izin yang dimiliki. Akses yang dapat dilihat dengan mata dalam hal ini misalnya, untuk dapat memasuki sebuah tempat atau kawasan maka seseorang harus mempunyai izin sehingga dapat memasuki tempat tersebut serta dapat melakukan aktifitas di dalamnya sesuai dengan izin yang telah dimiliki. Ada juga akses yang tak dapat dilihat dengan mata seperti akses ke sebuah jaringan komputer oleh administrator yang digunakan agar dapat terhubung dengan jaringan dari komputer lain.

Jalan merupakan akses bagi manusia untuk berpindah tempat dari suatu tempat ke tempat lain baik menggunakan kendaraan atau tanpa menggunakan kendaraan. Klasifikasi mengenai Jalan sebagaimana diatur pada Pasal 6 Undang-Undang nomor 38 tahun 2004 terbagi menjadi 2 macam yakni jalan umum dan jalan khusus.<sup>42</sup>

Jalan umum adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum, sedangkan jalan khusus adalah jalan yang dibangun oleh instansi, badan usaha, perseorangan, atau kelompok masyarakat untuk kepentingan pribadi. Jalan raya adalah jalur-jalur tanah diatas permukaan bumi yang dibuat oleh manusia dengan bentuk ukuran-ukuran dan jenis konstruksinya sehingga dapat digunakan untuk menyalurkan lalu lintas kendaraan maupun pejalan kaki, hewan dan kendaraan yang mengangkut barang dari suatu tempat ke tempat lainnya dengan mudah dan cepat.

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 kebutuhannya sebagai manusia untuk mendapatkan manfaat dengan sumber daya yang ada di wilayah tersebut sesuai dengan izin yang telah dimiliki.

---

<sup>42</sup> Pasal 6 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004



### 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>43</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 lain.

Dapat dikatakan bahwa hak pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan pekarangan lain.<sup>44</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 sebagai berikut:<sup>45</sup>

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

Dalam hak pengabdian pekarangan ini ada pekarangan pemberi beban dalam pekarangan penerima beban, karenanya pengabdian pekarangan disini tidak diikathubungkan dengan diri seseorang. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam Pasal 674 ayat (2) KUH Perdata, bahwa baik sebagai beban, maupun sebagai kemanfaatan, pengabdian itu tak boleh diikathubungkan dengan diri seseorang.

<sup>43</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), Hlm. 325

<sup>44</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2009), Hlm. 222

<sup>45</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1979), Hlm. 61-62

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 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>46</sup>

1. Hak pengabdian pekarangan yang bersifat abadi, manakala penggunaannya berlangsung atau dapat dilangsungkan terus-menerus, dengan tidak memerlukan sesuatu perbuatan manusia dalam arti abadi, misalnya hak mengalirkan air, hak mengenai selokan, hak atas pemandangan keluar, dan lain-lainnya
2. Hak pengabdian pekarangan yang bersifat tidak abadi, manakala penggunaannya memerlukan sesuatu perbuatan manusia seperti misalnya hak melintas pekarangan, hak mengambil air, hak menggembala ternak, dan sebagainya.

Demikian pula ketentuan dalam Pasal 678 KUH Perdata juga membedakan jenis hak pengabdian pekarangan itu, yang terdiri dari:<sup>47</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 daripada 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>48</sup>

---

<sup>46</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit*, Hlm. 327

<sup>47</sup> *Ibid*, Hlm. 327-328

<sup>48</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Op.Cit*, Hlm. 222-223

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 dibebankan 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

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 karena 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).

### 2.3.3 Fungsi Sosial atas Tanah

Hukum positif di Indonesia yang mengatur tentang pertanahan termuat dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang selanjutnya disebut dengan UUPA serta peraturan perundang-undangan lainnya yang menjadi peraturan pelaksana undang-undang tersebut. Terkait dengan hukum pertanahan atau hukum agrarian tidak akan lepas dari hak-hak yang diatur dalam UUPA. Hak-hak tersebut terbagi menjadi dua jenis yaitu, hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder. Hak atas tanah primer terdiri dari:

1. Hak Milik
  2. Hak Guna Bangunan
  3. Hak Guna Usaha
  4. Hak Pakai
- Sedangkan hak sekunder terdiri dari:

1. Hak Gadai
2. Hak Usaha Bagi Hasil
3. Hak Sewa Tanah Pertanian
4. Hak Menumpang

Kedua jenis hak tersebut dan segala hak yang terdapat didalamnya diatur dalam UUPA agar mempunyai fungsi sosial.<sup>49</sup> Boedi Harsono dalam buku Hukum Agraria Indonesia memberikan pendapat mengenai fungsi sosial tanah sebagai berikut:<sup>50</sup>

“Hak atas tanah yang individual dan bersifat pribadi mengandung dalam dirinya unsur kekuasaan atau unsur kemasyarakatan. Unsur ini ada pada setiap hak atas tanah karena semua hak atas tanah secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bangsa yang merupakan hak bersama. Adapun tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi yang empunya hak itu saja, tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya.”

Berdasarkan pernyataan beliau, dapat ditarik kesimpulan bahwa fungsi sosial pada tanah adalah suatu pembatasan atas hak atas tanah baik primer atau sekunder, bahwa tanah-tanah tersebut boleh digunakan sebebas-bebasnya sesuai

---

<sup>49</sup> Pasal 6 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

<sup>50</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1994), Hlm 229-231

hak yang dimiliki tetapi tidak boleh merugikan kepentingan umum sekitarnya. Pembatasan tersebut sekiranya dapat menciptakan keseimbangan, kemakmuran, keadilan, kesejahteraan bagi masyarakat maupun pemilik tanah. Dalam UUPA, fungsi sosial tanah terdapat dalam pasal-pasal berikut ini:

1. Pasal 7 UUPA mengenai larangan latifundia yang melarang penguasaan tanah melampaui batas
2. Pasal 10 UUPA mengenai larangan absentee yang mewajibkan pemilik hak untuk mengusahakan tanahnya sendiri
3. Pasal 14 UUPA mengenai perencanaan dan peruntukan tanah
4. Pasal 15 UUPA mengenai kesuburan tanah
5. Pasal 18 UUPA mengenai pencabutan hak atas tanah demi kepentingan umum

Pada tataran praktis, bentuk konkrit dari fungsi sosial tanah adalah tindakan pemerintah untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan menguasai kembali tanah tersebut untuk digunakan bagi kepentingan umum. Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat.<sup>51</sup> Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, kepentingan umum memiliki makna yang cukup luas. Dari pencabutan hak, pemerintah akan memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah sebenarnya. Ganti kerugian itu harus sesuai dengan kehilangan yang dialami oleh pemilik hak sebenarnya. Pada dinamika yang terjadi di masyarakat, sebenarnya banyak sekali terjadi pencabutan hak yang didasari oleh alasan kepentingan umum. Namun yang terjadi masyarakat malah dirugikan, haknya dirampas namun tidak dipergunakan semestinya untuk kepentingan umum. Hal tersebut terjadi karena begitu luasnya definisi kepentingan umum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan kita. Pemerintah harus memperhatikan jumlah kerugian yang wajar, layak dan adil untuk pemegang tanah. Dengan begitu tujuan UUPA untuk mencari

---

<sup>51</sup> Pasal 1 ayat 6 Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

keseimbangan antara dua kepentingan rakyat (pembangunan) dan kepentingan individu dapat segera terwujud dengan baik.

Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya. Hal tersebut didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya.

UUPA 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 hak nya dalam memiliki tanah akan tetapi dalam pelaksanaan untuk kepentingan umum maka hak nya akan berpindah untuk kepentingan umum.

## BAB 4 PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah ditulis pada bab pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Alas hak bagi pemilik tanah atau pekarangan dalam menuntut akses jalan adalah Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, untuk dapat mendukung pasal tersebut maka keberadaan sertifikat yang mampu menunjukkan adanya hak bagi pemilik rumah untuk mendapatkan akses jalan dapat menjadi salah satu pembuktian hak yang kuat. Apabila terjadi perselisihan antara pihak pemilik rumah yang tidak mendapatkan akses jalan karna terjepit oleh rumah tetangga nya, maka perlindungan hukum diserahkan kepada hakim dengan mengacu kepada asas bahwa hak milik atas tanah berfungsi sosial. Pemilik rumah atau pekarangan yang akses jalan nya tertutup berhak mengajukan gugatan kepada pihak yang menutup akses jalan dalam hal ini adalah tetangga nya di Pengadilan atas dasar perbuatan melawan hukum dan berdasarkan Pasal 1365 diwajibkan untuk membayar ganti rugi.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik rumah yang akses jalan nya tertutup oleh bangunan rumah tetangga adalah perlindungan hukum secara preventif yakni untuk mencegah adanya suatu pelanggaran dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penerapan kebijakan terkait akses jalan bagi pemilik rumah atau pekarangan pada pendaftaran tanah pertama kali dapat menjadi upaya untuk mencegah terjadinya sengketa akses jalan yang tertutup di kemudian hari yang disebabkan oleh tidak adanya kepastian hukum terhadap pengakuan hak-hak yang dimiliki oleh setiap pemegang hak milik atas tanah. Terdapat 2 cara untuk menyelesaikan sengketa akses jalan yaitu melalui proses peradilan formal dan melalui mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3

Tahun 2011, BPN dapat berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah termasuk sengketa atas akses jalan.

#### 4.2 Saran

1. Bagi Kementerian ATR/BPN, perlu adanya rancangan hukum positif yang mengatur mengenai teknis atau peraturan yang lebih detail terkait hak pengabdian pekarangan yang dapat mendukung fungsi sosial hak atas tanah agar dapat menjadi alas hak bagi pemilik rumah untuk menuntut akses jalan yang tertutup. Alangkah baiknya jika ketentuan ini dapat dimasukkan dalam Rancangan Undang-Undang Pertanahan yang sedang dipersiapkan.
2. Bagi Kantor Pertanahan, perlu dioptimalkan pelaksanaan dan sosialisasi mengenai ketentuan kebijakan terkait akses jalan bagi pemilik rumah atau pekarangan pada pendaftaran pertama kali termasuk ketentuan mengenai penetapan sekaligus penataan batas dan ketentuan mengenai pencatatan pembatasan, dan bagi masyarakat, perlu ditingkatkan kembali kesadaran akan fungsi sosial yang dimiliki oleh setiap hak atas tanah, sehingga timbulnya sengketa atas akses jalan yang tertutup dapat dicegah sedini mungkin.



**DAFTAR PUSTAKA**

**A. Buku**

- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah*. Malang : Bayumedia Publishing.
- Bagir Manan. 2004. *Hukum Positif Indonesia*. Yogyakarta : FH UII Press.
- Boedi Harsono. 1994. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Dyah Ochtarina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Eko Yulian Isnur. 2012. *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta : Penerbit Pustaka Yustisia.
- I Wayan Suandra. 1994. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim. 1988. *Hukum Tata Negara Indonesia*. Jakarta: Sinar Bakti.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*. Surakarta : Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret
- Muhammad Abdul Kadir. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT Citra Aditya.
- Munir Fuady. 1999. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Press.
- . 2005. *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Nurnaningsih Amriani. 2012. *MEDIASI Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-9. Jakarta: Prenada Media Group
- Philipus M.Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.

P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.

Rachmadi Usman. 2011. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.

----- . 2013. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti

Rosnidar Sembiring. 2017. *Hukum Pertanahan Adat*. Depok : Rajawali Pers.

R. Subekti. 1979. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

R. Wirjono Prodjodikoro. 1994. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur.

Soeroso. 1992. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soedjono Dirdjosisworo. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Sudargo Gautama (Gouw Giok Siong). 1973. *Pengertian Tentang Negara Hukum*. Bandung: Alumni

Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.

Umar Said Sugiharto, Suratman dan Noorhudha Muchsin. 2015. *Hukum Pengadaan Tanah*. Malang : Setara Press.

Universitas Jember. 2011. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Edisi Ketiga, Cetakan Ketiga Jember: Jember University Press.

Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana

Wirjono Prodjodikoro. 2000. *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung : Mandar Maju.

Yusna Zaidah. 2015. *Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan dan Arbitrase Syari'ah di Indonesia*. Yogyakarta : Aswaja Pressindo,.

Zainal Asikin. 2015. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta : Prenadamedia Group

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

### **C. Jurnal**

Jessie C. Ribot dan Nancy Lee Peluso. 2003. *A Theory of Access*, *Journal of Rural Sociological Society*. (68): 153-181

Mardalena Hanifah. 2016. "Kajian Yuridis : Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan". ADHAPER. (Vol.2 No.1) : 2

Rafael La Porta. 1999. *Investor Protection and Corporate Governance*. *Journal of Financial Economics*. (58): 9

Septarina Budiwati. 2016. "Penegakan Hukum Bertetangga Demi Terjaminnya Keselarasan Lingkungan". Prosiding Seminar Nasional : Tanggung Jawab Pelaku Bisnis dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup. 147-148

**D. Internet**

Daniel H.T. 2018. *Solusi Kekeluargaan dan Gugatan Hukum Perdata pada Kasus Rumah yang Ditutupi Akses Jalannya.*  
<https://www.kompasiana.com/danielht/5b994fc1aebe16a2a5150d2/solusi-kekeluargaan-dan-gugatan-hukum-perdata-pada-kasus-rumah-yang-ditutupi-akses-jalannya?page=3> .

(diakses pada 12 Oktober 2018)

Tri Jata Ayu Pramesti. 2018. *Kewajiban Memberikan Jalan Tembus Bagi Tanah di Belakang Rumah.*

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt56481ab40002d/kewajiban-memberikan-jalan-tembus-bagi-tanah-di-belakang-rumah> . diakses pada 12

Oktober 2018)

