

ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH BAGI PEKARANGAN YANG TERTUTUP

DWI VIKY FERNANDES¹, SUYATNO², FAJAR RACHMAD DWI MIARSA³

^{1,2,3} Hukum, Fakultas Hukum
Universitas Maarif Hasyim Latif, Sidoarjo, Indonesia
e-mail : dwiviky.f@gmail.com

ABSTRAK

Bagaimana “bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang akses jalannya tertutup oleh bangunan rumah tetangga nya.” “Pemilik sebidang tanah atau pekarangan, yang demikian terjepit letaknya antara tanah – tanah orang lain, sehingga ia tak mempunyai pintu keluar kejalan atau parit umum, berhak menuntut kepada pemilik – pemilik pekarangan tetangganya supaya memberikan jalan kepadanya melalui pekarangan pemilik tetangga itu, dengan mengganti rugi yang seimbang jalan keluar itu harus diadakan pada sisi pekarangan atau tanah yang terdekat dengan jalan atau parit umum, namun dalam satu jurusan demikian sehingga menimbulkan kerugian yang sekecil-kecilnya, bagi pemilik tanah yang dilalui.” Keberadaan sertifikat yang mampu menunjukkan adanya hak bagi pemilik tempat tinggal untuk mendapatkan jalan dapat menjadi pembuktian hak yang kuat. Apabila terjadi perselisihan antara pihak pemilik tempat tinggal yang tidak mendapatkan jalan karna terjepit oleh hunian 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.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, UUPA, Tanah Tertutup

PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk sosial, yaitu makhluk yang tidak bisa hidup tanpa bantuan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam memenuhi kebutuhan manusia, dikenal tiga pengelompokan kebutuhan yang harus dipenuhi yaitu kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Kebutuhan primer merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi agar manusia dapat bertahan hidup. Manusia perlu pangan, sandang, dan papan. Papan adalah kebutuhan manusia berupa tempat tinggal atau tempat berlindung.

Tempat Tinggal merupakan bangunan gedung yang berdiri diatas tanah yang fungsinya sebagai tempat berlindung, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Selain untuk bertahan diri, tempat tinggal juga merupakan hunian yang nyaman bagi pemiliknya untuk melakukan kegiatan sehari – hari.

Hak untuk menempati tempat 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.

¹ I Wayan Suandara, Hukum Pertanahan Indonesia, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994) Hal-7

Perwujudan atas hak untuk bertempat tinggal yang layak berdampak pada insensitas pembangunan rumah sebagai kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Kebutuhan akan tempat tinggal 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.¹

Banyak bangunan rumah yang tidak mengenai sasaran dan tujuan awal dari pembangunan itu sendiri. “Dewasa ini semakin banyak tempat tinggal yang dibangun tanpa mementingkan dari pekarangan mana.

Menurut prof. subekti dalam buku pokok – pokok hukum perdata, servitut atau erfdientbaarhied merupakan suatu beban yang diletakkan diatas suatu pekarangan untuk keperluan pekarangan lainnya yang dibatasi.²

Pihak A mempunyai tempat tinggal yang berada dan terhalang oleh tempat tinggal Pihak B, tidak ada akses jalan menuju tempat tinggal pihak A, maka pihak B memberikan beberapa luas tanahnya kepada pihak A untuk menjadikan jalan menuju tempat tinggal pihak A.

² Dalam buku pokok – pokok hukum perdata (hal.75)

Kemudian pihak B ini menjual tanahnya untuk pihak C apakah persetujuan pihak A dan pihak B untuk beberapa luas tanah yang menjadikan jalan ini masih

berlaku untuk pihak C sebagai pembelian dan pemilik baru tempat tinggal pihak B, apakah persetujuan pihak A dan pihak B untuk luas tanah yang menjadi jalan pihak B mengansumsikan bahwa yang di maksud dengan meberikan ini berupa pesetujuan secara lisan dari pihak B untuk pihak A dan digunakan tanahnya sebagai jalan.

Sebagaimana diketahui dengan memberlakukan undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA), maka buku BW menyatakan tidak berlakunya kecuali pasal-pasal yang dinyatakan sebaliknya namun demikian, hak servitut ini masih sering digunakan oleh sebagian besar hakim.

Konsep hak milik di Indonesia yang berkaitan dengan hak milik terhadap kebendaan (terutama benda tidak bergerak) tidaklah mutlak. hak kebendaan benda tidak bergerak juga harus meperhatikan hak orang lain, salah satunya adalah hak pengabdian (Servitut) yaitu kewajiban pemilik tanah yang digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain yang letaknya saling berdekatan. pengaturan mengenai hak pengabdian pekarangan atau hak servitut dijelaskan dalam buku kedua kitab undang-undang hukum perdata atau Burgerlijk Wetboek (BW) pasal 674 sampai pasal 710. Berdasarkan ketentuan pasal 674 undang-undang hukum perdata atau Burgerlijk Wetboek (BW) pengabdian pekarangan suatu beban yang diletakan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan serta dimanfaatkan, dan pengabdian itu boleh di hubungan dengan pribadi seseorang.

Ketentuan pasal 677 kitab undang-undang hokum perdata atau Burgerlijk Wetboek (BW) membedakan pengabdian pekarangan menjadi pengabdian pekarangan yang adadi dan yang tidak abadi, pengabdian pekarangan abadi terjadi apabila penggunaanya secara terus menerus dengan tidak memerlukan suatu perbuatan manusia, contohnya hak mengalirkan air ,hak mengenai selokan, hak atas pemandangan keluar dan lain lain.³

pekarangan tidak abadi terjadi apabila penggunaannya diperlukan keterlibatan manusia, contohnya hak melintasi pekarangan, hak mengambil air, hak mengembala ternak dan lain lain. Wirandhana dalam penelitiannya berkesimpulan bahwa setiap jenis hak atas tanah terikat kewajiban fungsi sosial atau seperti hak Servituut dalam BW dan Hak Milik yang pada awalnya merupakan hak yang tidak dapat diganggu gugat (*droit inviolable in sacre*), namun sifat tersebut tidak berlaku sepenuhnya lagi karena berkenaan dengan pembatasan, misalnya dibatasi oleh hukum tetangga,

³Pekarang Tertutup, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/keberlakuan-hak-servitut-lt5038bd0a38584>

hukum tata usaha dan larangan menyalahgunakan hak (*misbruik van recht*).⁴

Penyebab lahirnya pengabdian pekarangan yaitu Karena suatu perbuatan perdata dan karena daluarsa,

sedangnya berakhirnya suatu pengabdian pekarangan dapat terjadi apabila pekarangan memberi dan menerima beban menjadi milik suatu orang atau selama duapuluh tahun berturut turut tidak pernah digunakan. Lalu bagaimana dengan berlakunya undang – undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok – pokok agraria (UUPA), dimana buku kedua BW dinyatakan tidak berlaku kecuali pasal – pasal yang dinyatakan sebaliknya, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat (2) huruf c UUPA, Negara berwenang mengatur hubungan – hubungan hukum antar orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Selain itu pasal 6 UUPA menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Namun UUPA tidak mengatur secara terperinci mengenai bagaimana seorang warga Negara bisa mendapatkan haknya atas jalan atau akses. Untuk memanfaatkan tanah miliknya apabila tertutup tanah milik orang lain. Dalam prakteknya pihak – pihak yang tidak dapat memanfaatkan hak atas tanah miliknya mengajukan gugatan ke pengadilan, dimana majelis hakim memutuskan pihak – pihak pemilik tanah yang menutupi jalan atau akses pihak lain sehingga pihak yang jalnnya atau aksesnya tertutup tidak bisa memanfaatkan haknya, maka pemilik tanah yang melakukan penutupan akses tersebut.

Telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana beberapa keputusan pengadilan berikut: putusan pengadilan negri bitung No. 89/pdt.G/2011/PN.bitung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim menyatakan : semua ha katas tanah mempunyai fungsi sosial atau semacam hak Servitut dalam BW. Menimbang, bahwa dalam kaitannya tanah berfungsi sosial, menurut jayadi setiabudi dalam bukunya, Tata cara mengurus tanah rumah serta segala perizinannya penerbit PT. suka buku, hal 26, berpendapat jika tanah hak guna bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab – sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga menutup pekarangan atau luas tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang hak guna bangunan wajib diberikan jalan air atau pemegang hak guna usaha bangunan wajib diberikan jalan luar atau jalan air atau memudahkan pekarangan atau luas tanah yang terkurung.

⁴ Nugraha Salman Ishaya, Haryo Budhiawan, and Koes Widarbo, “Implementasi Hak Servituut Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bekasi,” *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan* 1, no. 1 (2021): 1–16.

Begitu juga dengan putusan Mahkamah Agung No. 38 K/PDT/2008 yang mana majelis hakim agung dalam amar putusannya menyatakan perbuatan tergugat I menbangun tembok permanen bangunan lain

yang tidak permanen yang menutupi gang atau jalan masuk ke pekarangan milik penggugat sebagai perbuatan melawan hukum. Selain itu, dalam mempertimbangkan majelis hakim agung menyatakan : “Bahwa laigpula sebagai fasilitas umum (jalan keluar masuk) bagi penggugat yang sudah lama berlangsung, harus tunduk kepada ketentuan pasal 674 KUHP tentang hak servitut, dimana pekarangan milik yang satu dapat digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain”. “Menimbang, bahwa berdasarkan hal – hal yang membuat pagar tembok permanen yang menutup gang / jalan masuk ke tanah pekarangan penggugat (HGB No. 239) adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian pihak-pihak yang kehilangan hak nya atas jalan atau akses untuk manfaat hak milik karena tertutup oleh hak milik pihak lain, dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pihak yang telah menutup akses jalan untuk melaksanakan hak servitut.

Persediaan tanah yang tersedia sehinggal banyak di jupai rumah yang dibangun tanpa meperhatikan pekarangan yang dapat digunakan untuk membangun pemungkiman, permasalahan lain yang di jumpai juga terdapat dari tata letak rumah yang kurang tertata degan baik pembagunan yang tidak di ikuti degan ketentuan di iringi ketersediaan tanah yang terbatas menyebabkan terganggunya fungsi sosial dari tanah itu sendiri,

Kaitanya dengan penjbaran di atas timbul permasalahan yang berkaitan degan hak servitut yaitu permasalahan pemberian akses jalan bagi rumah yang ada di depan dan rumah tersebut tidak memiliki akses menuju blakang hal ini bermula dalam penyelesaian sengketa pembuatan melawan hukum pekaranya mengenai pemberian izin untuk menggunakan sedikit bagunan tanah miliknya penggugat sebagai akses jalan, dalam ganti rugi yang di stujui oleh kedua belah pihak .konvlik ini muncul ketika tergugat setelah melakukan hukuman.⁵

Servitut diatur pasal 674 sampai degan pasal 710 KUH perdata yaitu tentang pengabdian pekarangan. H.F.A. Vollmar dalam buku pengantar studi hukum perdata menulis bahwa tanda ciri khas dari pengabdian pekarangan itu adalah bahwa pengabdian tersebut tidak terkait kepada seseorang tertentu, tetapi kepada sebidang pekarangan tertentu yang pemiliknya langsungnya sebagai demikian melakukan hak pengabdian pekarangan tersebut.⁶

⁵Budi wati, S.(2016). “Penegakan Hukum Bbertetangga Demi Terjaminnya Keselarasan Lingkungan”. *Posiding seminar nasional: penanggung jawab pelaku bisnis dalam pengelolaan lingkungan hidup. Hlm. 147-148*

Vollmar juga menjelaskan bahwa hak pengabdian pekarangan dapat juga di adakan untuk kepentingan ataubjalan umum. Dalam ka itan ini vollmar merujukan pada putusan hoge read tahun 1912 yang menyatakan

yang menyatakan bahwa benda-bend yang di peruntukan bagi dinas umum dapat menjadi objek dari hukum perdata lebih jauh vollmar.⁷

Misalnya adalah sangat mungkin dan sangat lazim untuk mebebani lapangan-lapangan yang terletak pada jalan-jalan tertentu dengan “pengabdian pekarangan” untuk kemanfaatan jalan-jalan itu (misalnya satu servitut untuk melarang mendirikan bangunan).

Salah satu contoh kasus yang mengabaikan asas fungsi sosial hak atas pekarangan terjadi di beberapa tempat. Pada tahun 1992 telah berdiri bangunan rumah di Jalan Sukodono. Pada tahun 1995 rumah tersebut didaftarkan pada BPN Kota Sidoarjo dengan sertifikat hak milik atas nama Pihak R dengan luas pekarangan 140 m2. Kemudian tempat tinggal tersebut diwariskan kepada anak kedua dari Pihak K yang bernama Pihak D (narasumber), akan tetapi sampai saat ini sertifikat tersebut belum dilakukan balik nama.

Pada tahun 2012, kondisi pekarangan depan dan samping hunian Narasumber yang semula berupa pekarangan kosong kini dibangun garasi. Dengan berdirinya garasi tersebut, acses jalan menuju tempat tinggal narasumber menjadi tertutup. Karena pihak tetangga membuat dinding garasi yang mengelilingi tempat tinggal narasumber. Berdasarkan kasus di atas, dapat disimpulkan bahwa disini pihak tetangga mengabaikan penerapan Pasal 6 UUPA mengenai asas fungsi sosial hak atas tanah. Karena dalam kasus tersebut, pihak narasumber telah dirugikan karena akses menuju jalan atau gang utama telah tertutup, padahal seharusnya jika dilihat pula dari ketentuan Pasal 667 pihak yang dirugikan berhak meminta akses jalan keluar agar bisa mengakses jalan utama. Oleh karenanya, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi bahkan bisa pula menempuh jalur hukum.

Menanggapi permasalahan pekarangan yang tertutup dalam memperoleh akses jalan tersebut, BPN menyatakan bahwa pihaknya dapat melakukan kesepakatan antar kedua belah pihak untuk mencari jalan keluar agar tidak ada yang dirugikan atau diganti kerugiannya dengan seadiladilnya. Jika dalam kesepakatan tidak juga menemukan jalan keluar, maka selanjutnya dapat diserahkan kepada pihak yang merasa dirugikan untuk melakukan tindakan hukum lebih lanjut. Melihat dari ketentuan Pasal 667 KUHPerdata jalan keluar ini harus dibuat pada sisi pekarangan atau pekarangan yang terdekat ke jalan umum,

⁶H.F.A. Vollmar dalam buku pengantar studi hukum perdata (hal.255)

tetapi sebaiknya diambil arah yang mengakibatkan kerugian yang sekecil-kecilnya terhadap pekarangan yang diizinkan untuk dilalui. Pemilik pekarangan / rumah yang berada di belakang yang tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum berhak menuntut

tetangga di depannya supaya memberi jalan keluar untuknya. Walau beliau berhak menuntut, beliau tetap wajib membayar ganti rugi sebesar kerugian yang diakibatkannya karena telah melewati jalan yang telah diberikan oleh tetangganya itu.

Mengenai hak servitut masih berlaku, berdasarkan hak servitut sebagaimana di atur dalam KUH perdata masih berlaku hal ini dapat dilihat dalam pekar No.19/pdt.G/2009/PN.JKT.PST antara kisin milih, sebagaimana di beritakan hukum online dalam artikel.

Dalam mempertimbangkan hukumannya, majelis hakim berpendapat hak servituut warga tidak dapat diganggu gugat dengan alasan apapun . majelis hakim menyatakan berdasarkan bukti peta udara yang diajukan penggugat terumgkap sejak 1937 hingga sekarang jalan kemungkinan merupakan jalan menuju warga, dua saksi yag di ajukan penggugat menyatakan hal lain, yang jalan itu kini tertutup tembok dan diurug tanah.⁸

METODE PENELITIAN

Disiplin ilmu hukum yang mempunyai ciri dalam menggunakan metode penelitian, termasuk metode yuridis normative dan deskriptif analitik yaitu penelitian yang menekankan terhadap studi literature dengan menggunakan bahan-bahan primer perundang-undangan, buku, literature, internet, sumber-sumber hukum yang masih ada kaitannya dengann penelitian ini, kemudian disajikan dengan sistematis yang menjelaskan suatu keadaan hingga dapat ditarik suatu kesimpulan yang relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan dalam KBBI (KamuBesar Bahasa Indonesia) adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Perlindungan secara umum ialah melindungi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, bisa berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna perlindungan 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).

⁷ H.F.A. Vollmar dalam buku pengantar studi hukum perdata (ibid.256)

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. 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.⁹

Akses Jalan

Kata akses merupakan kosakata dalam bahasa Indonesia yang dari bahasa Inggris yaitu "access" yang berarti jalan masuk. Ribot dan Peluso memberikan pengertian tentang akses yaitu Acces adalah kemampuan untuk mendapatkan manfaat dari sesuatu atau hak untuk memperoleh sesuatu kekuasaan.

Akses berarti jalan utama masuk dari suatu tempat menuju suatu daerah yang dapat atau tidak dapat dijangkau, untuk dapat berhubungan langsung dengan sumber daya yang ada di dalam daerah tersebut sesuai dengan izin pemilik. 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 dalam nya 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 acses bagi manusia untuk berpindah tempat dari suatu tempat ke daerah lain baik menggunakan kendaraan. Klasifikasi mengenai Jalan yang sudah diatur pada Pasal 6 Undang-Undang nomor 38 tahun 2004 terbagi menjadi 2 macam yakni jalan umum dan jalan khusus.

⁸<https://www.hukumonline.com/klinik/a/keberlakuan-hak-servituut-lt5038bd0a38584>

⁹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), Hlm. 39 Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), Hlm. 25

Jalan yang Jalan umum adalah jalan yang digunakan bagi lalu lintas umum, sedangkan jalan khusus adalah jalan yang dibangun oleh intansi, 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 adalah izin yang dimiliki seseorang untuk dapat masuk dan berpindah dari satu tempat ke daerah lainnya dalam rangka memenuhi kebutuhannya sebagai manusia untuk mendapatkan manfaat dengan sumber daya yang ada di wilayah tersebut sesuai dengan izin yang telah dimiliki.¹⁰

Hak Pemilik Tanah atas Akses Jalan

Dalam hak pengabdian pekarangan ini ada pekarangan pemberi beban dalam pekarangan penerima beban, karenanya pengabdian pekarangan disini tidak diikathubungkan dengan diri seseorang. "Hal ini dinyatakan dalam Pasal 674 ayat (2) KUH Perdata, "baik sebagai beban, maupun sebagai kemanfaatan, pengabdian itu tak boleh diikat hubungkan dengan diri seseorang."¹¹

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 pekarangan mana yang lebih penting dibandingkan dengan pekarangan lainnya. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 676 KUH Perdata, tidak memandang pekarangan yang satu lebih penting daripada yang lain.

Ketentuan dalam Pasal 677 KUH Perdata membedakan jenis hak pengabdian pekarangan tersebut, yang terdiri dari :

- a. Hak pengabdian pekarangan yang bersifat abadi, manakala penggunaannya berlangsung atau dapat dilangsungkan terus- menerus, dengan tidak memerlukan sesuatu perbuatan manusia dalam arti abadi,

¹⁰Jessie C. Ribot dan Nancy Lee Peluso, " A Theory of Access, Journal of Rural Sociological Society", no. 68, (Oktober 2003), Hlm. 153-181

¹¹Rachmadi Usman, Hukum Kebendaan, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011) Hlm. 325

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 :

- a. Hak pengabdian pekarangan yang tampak, manakala ditandai dengan sesuatu perbuatan manusia seperti misalnya sebuah pintu, jendela, pipa air, dan sebagainya.
- b. 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 servituit adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat.¹²

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 :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Bangunan
- c. Hak Guna Usaha
- d. Hak Pakai

Sedangkan hak sekunder terdiri dari:

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Sewa Tanah Pertanian
- d. Hak Menumpang

¹²P.N.H Simanjuntak Pokok - Pokok Hukum Perdata Indonesia, (Jakarta : Djambatan, 2009) Hlm. 222

misalnya hak mengalirkan air, hak mengenai selokan, hak atas pemandangan keluar, dan lain-lainnya.

- b. Hak pengabdian pekarangan yang bersifat tidak abadi, manakala penggunaannya memerlukan

Kedua jenis hak tersebut dan segala hak yang terdapat didalam nya diatur dalam UUPA agar mempunyai fungsi sosial. Boedi Harsono dalam buku Hukum Agraria Indonesia memberikan pendapat mengenai fungsi sosial tanah sebagai berikut : 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.¹³

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:

- a. Pasal 7 UUPA untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan
- b. Pasal 10 UUPA mengenai larangan absentee yang mewajibkan pemilik hak untuk mengusahakan tanahnya sendiri
- c. Pasal 14 UUPA mengenai perencanaan dan peruntukan tanah
- d. Pasal 15 UUPA mengenai kesuburan tanah
- e. 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. 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.

dan adil untuk pemegang tanah. Dengan begitu tujuan UUPA untuk mencari 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.¹⁴

Contoh dan Kronologi Kasus

Salah satu contoh kasus yang mengabaikan asas fungsi sosial hak atas pekarangan terjadi di beberapa tempat. Pada tahun 1992 telah berdiri bangunan rumah di Jalan Sukodono. Pada tahun 1995 rumah tersebut didaftarkan pada BPN Kota Sidoarjo dengan sertifikat hak milik atas nama Pihak R dengan luas pekarangan 140 m². Kemudian tempat tinggal tersebut diwariskan kepada anak kedua dari Pihak K yang bernama Pihak D (narasumber), akan tetapi sampai saat ini sertifikat tersebut belum dilakukan balik nama.

Pada tahun 2012, kondisi pekarangan depan dan samping hunian Narasumber yang semula berupa pekarangan kosong kini dibangun garasi. mengenai asas fungsi sosial hak atas tanah. Karena dalam kasus tersebut, pihak narasumber telah dirugikan karena akses menuju jalan atau gang utama telah tertutup. Dengan berdirinya garasi tersebut, akses jalan menuju tempat tinggal narasumber menjadi tertutup. Karena pihak tetangga membuat dinding garasi yang mengelilingi tempat tinggal narasumber. Berdasarkan kasus di atas,

¹³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1994), Hlm. 229 - 231

¹⁴Pasal 1 Ayat 6 perpres nomer. 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan

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

dapat disimpulkan bahwa disini pihak tetangga mengabaikan penerapan Pasal 6 UUPA padahal seharusnya jika dilihat pula dari ketentuan Pasal 667 pihak yang dirugikan berhak meminta akses jalan keluar agar bisa mengakses jalan utama. Oleh karenanya, pihak

yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi bahkan bisa pula menempuh jalur hukum.

Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Pekarangan Yang Tertutup Dalam Memeroleh Jalan Ditinjau Dari Undang – Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturadan Dasar Pokok Agraria

Pekarangan adalah suatu bentuk karunia yang diberikan Tuhan pada Negara. pekarangan memiliki fungsi yang sangat penting, baik secara sumber daya alam ataupun tempat untuk konstruksi. Tersedianya pekarangan dan relatif permanen tetapi kebutuhan akan pekarangan terus naik, oleh sebab itu diperlukan pengaturan yang baik, tegas, mengenai kekuasaan dan penggunaan pekarangan untuk kemajuan dan kesejahteraan rakyat. Maka dari itu supaya tidak timbul perselisihan, pemerintah mengusahakan mengatur dengan bijak. Keadaan Negara Indonesia sebagai Negara maju menuntut kita melakukan banyak perbaikan konstruksi. Semakin banyak manusia yang membutuhkan pekarangan, tetapi jumlah pekarangan tidak meningkat dan menjadi perselisihan. Seharusnya untuk menjalankan konstruksi, diadakan proses survei pekarangan yang asalnya dari pekarangan yang dimiliki oleh rakyat. Proses tersebut cukup memerlukan waktu sangat lama, oleh karena salah satu pihak merasa tidak adil. Proses yang cukup lama ini, otomatis membuat jalannya konstruksi menjadi terhambat. Untuk itu dengan dikenalkannya pada masyarakat akan pentingnya fungsi sosial yang mempunyai oleh seluruh hak atas pekarangan yang dapat membantu mengubah cara berfikir individual masyarakat. Bukti kepemilikan yaitu adanya sertifikat hak milik atas pekarangan yang memiliki fungsi memberikan pengayoman hukum kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri. Pengayoman hukum adalah tindakan atau upaya hukum untuk mengayomi masyarakat dari perbuatan tidak menyenangkan oleh pimpinan yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk merealisasikan ketertiban dan kenyamanan sehingga mungkin manusia dapat menikmati martabatnya sebagai makhluk hidup.¹⁵

Satjipto Raharjo menjelaskan perlindungan hukum adalah memberi perlindungan kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak yang dimiliki oleh hukum.¹⁶

¹⁵Soetiono, Rule Of Law (Supremasi Hukum), Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm 3.

Kepemilikan atas pekarangan di Indonesia bukan merupakan kepemilikan atas pekarangan yang menganut sistem kepemilikan pekarangan yang tetap, melainkan kepemilikan pekarangan yang menganut asas fungsi sosial.

Pasal 6 UUPA menyatakan : Semua Hak atas Tanah mempunyai Fungsi Sosial. Makna yang terkandung dalam pasal tersebut adalah walaupun telah dipegang bukti hak berupa sertifikat yang secara hukum terkuat sepanjang tidak ada yang dapat membuktikan sebaliknya, maka apabila berhadapan dengan kepentingan sosial yang membutuhkan pekarangan tersebut maka pemilik hak tersebut harus melepaskan haknya dengan syarat-syarat yang terkandung dalam fungsi Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Pekarangan Yang Tertutup Dalam Memeroleh Jalan Ditinjau Dari Undang – Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturadan Dasar Pokok Agraria.

Pekarangan adalah suatu bentuk karunia yang diberikan Tuhan pada Negara. pekarangan memiliki fungsi yang sangat penting, baik secara sumber daya alam ataupun tempat untuk konstruksi. Tersedianya pekarangan dan relatif permanen tetapi kebutuhan akan pekarangan terus naik, oleh sebab itu diperlukan pengaturan yang baik, tegas, mengenai kekuasaan dan penggunaan pekarangan untuk kemajuan dan kesejahteraan rakyat. Maka dari itu supaya tidak timbul perselisihan, pemerintah mengusahakan mengatur dengan bijak. Keadaan Negara Indonesia sebagai Negara maju menuntut kita melakukan banyak perbaikan konstruksi. Semakin banyak manusia yang membutuhkan pekarangan, tetapi jumlah pekarangan tidak meningkat dan menjadi perselisihan. Seharusnya untuk menjalankan konstruksi, diadakan proses survei pekarangan yang asalnya dari pekarangan yang dimiliki oleh rakyat. Proses tersebut cukup memerlukan waktu sangat lama, oleh karena salah satu pihak merasa tidak adil. Proses yang cukup lama ini, otomatis membuat jalannya konstruksi menjadi terhambat. Untuk itu dengan dikenalkannya pada masyarakat akan pentingnya fungsi sosial yang mempunyai oleh seluruh hak atas pekarangan yang dapat membantu mengubah cara berfikir individual masyarakat. Bukti kepemilikan yaitu adanya sertifikat hak milik atas pekarangan yang memiliki fungsi memberikan pengayoman hukum kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri. Pengayoman hukum adalah tindakan atau upaya hukum untuk mengayomi masyarakat dari perbuatan tidak menyenangkan oleh pimpinan yang tidak sesuai dengan aturan hukum,

¹⁶<http://tesishukum.com>. Diakses pada tanggal 22 Mei 2022 Pukul 11.39 WIB

untuk merealisasikan ketertiban dan kenyamanan sehingga mungkin manusia dapat menikmati martabatnya sebagai makhluk hidup.

Satjipto Raharjo menjelaskan perlindungan hukum adalah memberi perlindungan kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan

tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak yang dimiliki oleh hukum.

Terkait kepemilikan atas pekarangan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan dengan tegas kepemilikan atas pekarangan. Kepemilikan atas pekarangan di Indonesia bukan merupakan kepemilikan atas pekarangan yang menganut sistem kepemilikan pekarangan yang tetap, melainkan kepemilikan pekarangan yang menganut asas fungsi sosial.

Pasal 6 UUPA menyatakan : Semua Hak atas Tanah mempunyai Fungsi Sosial". "Makna yang terkandung dalam pasal tersebut adalah walaupun telah dipegang bukti hak berupa sertifikat yang secara hukum terkuat sepanjang tidak ada yang dapat membuktikan sebaliknya, maka apabila berhadapan dengan kepentingan sosial yang membutuhkan pekarangan tersebut maka pemilik hak tersebut harus melepaskan haknya dengan syarat-syarat yang terkandung dalam fungsi.

Bila melihat dari perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdota dikaitkan dengan kasus narasumber diatas adalah sebagai berikut :

a. Perbuatan Itu Melawan Hukum

Pemilik sebidang tanah atau pekarangan, yang demikian terjepit letaknya antara tanah - tanah orang lain, sehingga ia tak mempunyai pintu keluar ke jalan atau parit umum, berhak memnuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya supaya memberikan jalan kepadanya melalui pekarangan pemilik tetangga itu, dengan mengganti rugi yang seimbang.

b. Ada Kerugian

Dalam hal ini narasumber jelas mengalami kerugian baik materiil maupun non - materiil. Kerugian materiil yang dialami narasumber yakni nilai harga pekarangan dan bangunan narasumber lebih murah dari harga pasar di daerah tersebut. Sedangkan kerugian non - materiil yang dialami narasumber yaitu tidak adanya akses jalan keluar.

c. Ada hubungan sebab akibat

Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian Karena pihak tetangga tidak memberikan jalan seperti yang seharusnya yang telah ditetapkan dalam Pasal 667 KUHPerdota dan juga mengabaikan ketentuan Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial pekarangan tentu telah merugikan keluarga narasumber. Jelas disini adakorelasi dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak tetangga yakni mengabaikan ketentuan Pasal 667 KUHPerdota dan ketentuan Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial dengan kerugian berupa akses jalan yang tertutup yang dialami oleh Narasumber.

d. Ada Kesalahan

Kesalahan yang dilakukan pihak tetangga yaitu menutup akses jalan keluarga narasumber dan tidak memberikan ganti rugi yang layak kepada narasumber, ditambah dengan pihak tetangga mengabaikan keberadaan

keluarga narasumber saat peneliti melakukan wawancara.

Hal ini harus kembali dilihat apakah perbuatan orang yang tidak memberikan jalan keluar bagi pemilik pekarangan tertutup itu telah memenuhi semua unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdota diatas. Yang mana sesuai dengan KUHPerdota pemilik pekarangan yang tertutup berhak untuk mendapatkan akses jalan. Jika telah memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka pemilik pekarangan yang tidak memberikan akses jalan dapat dituntut dengan tuduhan perbuatan melawan hukum. Pasal 668 KUHPerdota menjelaskan": "Jalan keluar itu harus diadakan pada sisi pekarangan atau tanah yang terdekat dengan jalan atau umum, namun dalam suatu jurusan yang demikian sehingga menimbulkan kerugian yang sekecil-kecilnya, bagi pemilik tanah yang dilalui. Melihat ketentuan dari Pasal 668 KUHPerdota diatas seharusnya badan hukum memberikan akses jalan bagi pekarangan yang tertutup dalam meperoleh akses jalan keluar. Jika badan hukum tersebut tetap tidak menghiraukan ketentuan Pasal 667 dan 668 KUHPerdota dan juga mengabaikan asas fungsi sosial UUPA, maka badan hukum dapat dituntut dengan tuduhan melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi tetap harus melihat apakah perbuatan orang yang tidak mau memberikan jalan keluar bagi pemilik pekarangan tertutup itu telah memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai dalam Pasal 1365 KUHPerdota. Jika telah memenuhi semua unsur perbuatan melawan hukum, maka pemilik pekarangan yang tidak memberikan akses jalan dapat dituntut dengan tuduhan perbuatan melawan hukum.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Wujud perlindungan hukum terhadap pemilik tempat tinggal yang jalan nya tertutup oleh bangunan"humian"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 jalan bagi pemilik rumah dan pekarangan pada pendaftaran tanah yang 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.

2. Hak bagi pemilik tanah atau pekarangan yang menuntut akses jalan adalah "Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak atas tanah yang mempunyai fungsi sosial, untuk dapat mendukung pasal tersebut." keberadaan sertifikat yang mampu menunjukkan adanya hak bagi pemilik tempat tinggal untuk mendapatkan jalan dapat menjadi pembuktian hak yang kuat. Apabila terjadi perselisihan antara pihak pemilik tempat tinggal yang tidak mendapatkan jalan karna terjepit oleh hunian 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.

UCAPAN TERIMA KASIH

Suatu kebanggan atas terselesainya penulisan ini, saya ucapkan banyak terima kasih kepada para dosen fakultas hukum Universitas Maarif Hasyim Latif Sidoarjo dan kepada para mahasiswa fakultas hukum yang memberikan kontribusi masukan pemikiran dan memfasilitasi hingga karya ini dapat diterbitkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Fuady Munir. Perbuatan Melawan Hukum. 2002. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- M. Hadjon Philipus. Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia. 1987. Surabaya : PT. Bina Ilmu
- Mertokusumo Sudikno. Mengenal Hukum. 2003. Yogyakarta : Liberty
- Setiono. Rule Of Law (Supremasi Hukum). 2004. Surakarta: Magister Hukum Ilmu Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Simanjuntak P.N.H. Pokok – Pokok Hukum Perdata Indonesia. 2009. Jakarta : Djambatan
- Suandara I Wayan. Hukum Pertanahan Indonesia. 1994. Jakarta : Rineka Cipta
- Subekti Prof. Pokok – Pokok Hukum Perdata. 2005. Jakarta : Intermasa
- Usman Rachmadi. Hukum Kebendaan. 2011. Jakarta : Sinar Grafika
- Vollmar H.F.A. Pengantar Studi Hukum Perdata. 1984. Jakarta : Rajawali

JURNAL

Budi Wati,S. " Penegaaan Hukum Bertetangga Demi Terjaminya Keselarasan Lingkungan ".

Prosiding Seminar Nasional : Penanggung Jawab Pelaku Bisnis Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup. Hlm 147-148

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

Nugraha Salman Ishya,Haryo Budhiawan,And Koes Widarbo,'Implementasi Hak Servitut Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bekasi 'Marcapada; Jurnal Kebijakan Pertanahan 1,No,1[2021];1-16.

Undang – Undang

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria

Undang – Undang Nomor 71 Tahun 2012, Tentang Penggadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum.

Internet

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/keberlakuan-hak-servitut-lt5038bd0a38584>

(Diakses Pada 27 Februari 2022 Jam 14.00 WIB)

<http://tesishukum.com/pengertian-hukum-agraria-menurut-para-ahli/>

(Diakses Pada 22 Mei 2022 Jam 11.39 WIB)

Vollmar H.F.A. Pengantar Studi Hukum Perdata. 1984. Jakarta : Rajawali

JURNAL

Budi Wati,S. " Penegaaan Hukum Bertetangga Demi Terjaminya Keselarasan Lingkungan ".