

# SKRIPSI

## PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK PEKARANGAN RUMAH GUNA MENDAPATKAN HAK AKSES JALAN UMUM

(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 58/Pdt.G/2013/Pn.Kray)



Disusun oleh :

**Burhanuddin Rabbani**

**Nim : 02114019**

**Fakultas hukum**

**Universitas Narotama Surabaya**

**2018**

## ABSTRAK

Penulisan yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Pekarangan Rumah Guna Mendapatkan Hak Akses Jalan Umum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan *statute approach* dan *case approach*. Dengan sumber bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dan sumber bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku literature yang terkait dengan pembahasan dan jurnal-jurnal hukum yang sesuai. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa yang pertama apabila pemilik pekarangan rumah yang tidak memiliki akses jalan keluar ke jalan umum berhak mengajukan haknya pada pemilik pekarangan rumah di depan dengan berdasarkan pada hak khayar serta peraturan Perundang-Undangan yang berlaku untuk membuka jalan bagi kepentingan umum, yang kedua jika terjadi sengketa atas pemilik rumah yang di depan dengan menutup akses jalan umum maka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan pertimbangan hakim yang akan memutuskan untuk permasalahan sengketa tersebut

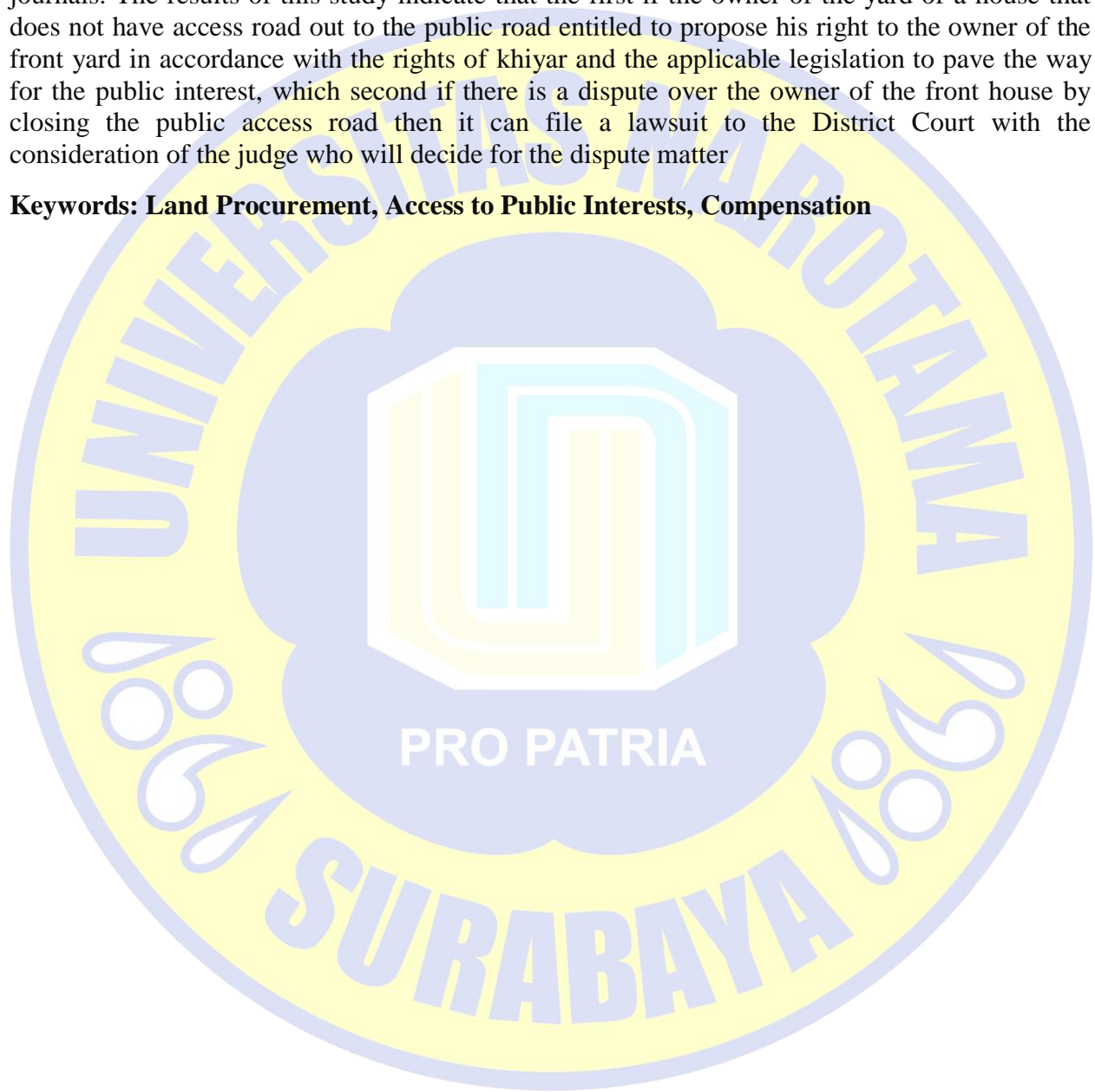
**Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Akses Jalan Kepentingan Umum Umum, Ganti Rugi**



## ABSTRACT

Writing entitled Legal Protection for Owners of House Yard to Get Right of Public Access. This research uses normative juridical method with statute approach approach and case approach. With the source of primary legal materials in the form of related legislation and secondary law material sources in the form of literature books related to the discussion and appropriate legal journals. The results of this study indicate that the first if the owner of the yard of a house that does not have access road out to the public road entitled to propose his right to the owner of the front yard in accordance with the rights of khiyar and the applicable legislation to pave the way for the public interest, which second if there is a dispute over the owner of the front house by closing the public access road then it can file a lawsuit to the District Court with the consideration of the judge who will decide for the dispute matter

**Keywords: Land Procurement, Access to Public Interests, Compensation**



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI .....	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	vi
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>ixi</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xi</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Permasalahan.....	1
1.1.1 Latar Belakang.....	1
1.1.2 Rumusan Masalah .....	10
1.2 Penjelasan Judul.....	11
1.3 Alasan Pemilihan Judul.....	12
1.4 Tujuan Penelitian .....	13
1.5 Manfaat Penelitian .....	13
1.5.1 Manfaat Teoritis .....	13
1.5.2 Manfaat Praktis.....	14
1.6 Metode Penelitian.....	14
1.6.1 Pendekatan Penelitian.....	14
1.6.2 Jenis Penelitian .....	14

1.6.2.1 Pendekatan Perundang-undangan( <i>statute approach</i> ) .....	15
1.6.2.2 Pendekatan Kasus ( <i>case approach</i> ) .....	15
1.6.3 Sumber Bahan Hukum.....	15
1.7 Pertanggung jawaban Sistematis.....	17

**BAB II KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK PEMILIK RUMAH YANG DI BELAKANGNYA**

2.1 Pengertian Tentang Akses Jalan Untuk Kepentingan Umum .....	19
2.2 Hak Pemilik Rumah Terhadap Akses Jalan Umum.....	32
2.3Kepastian Hukum Terhadap Hak Pemilik Rumah yang di belakang...39	

**BAB III AKIBAT HUKUM BAGI PEMILIK RUMAH YANG DIDEPAN**

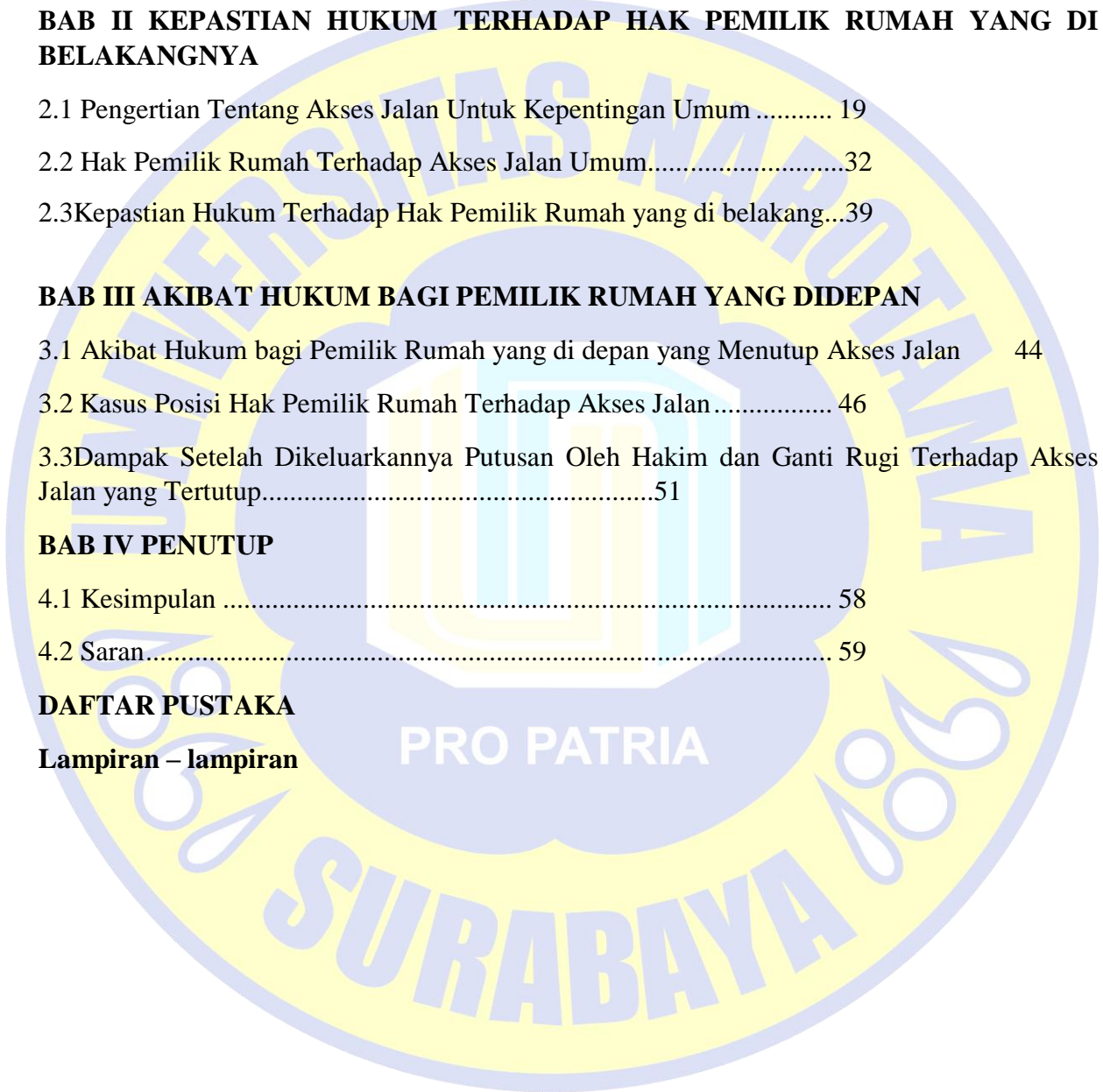
3.1 Akibat Hukum bagi Pemilik Rumah yang di depan yang Menutup Akses Jalan	44
3.2 Kasus Posisi Hak Pemilik Rumah Terhadap Akses Jalan .....	46
3.3Dampak Setelah Dikeluarkannya Putusan Oleh Hakim dan Ganti Rugi Terhadap Akses Jalan yang Tertutup.....	51

**BAB IV PENUTUP**

4.1 Kesimpulan .....	58
4.2 Saran.....	59

**DAFTAR PUSTAKA**

Lampiran – lampiran



## KESIMPULAN

1. Rumah atau Pekarangan yang tidak memiliki akses jalan akibat bangunan rumah yang didirikan secara permanen atau terjepit oleh pekarangan rumah yang di depannya sehingga tidak bisa memberikan akses ke jalan umum maka dapat meminta lahan guna akses jalan umum yang dapat digunakan untuk kepentingan umum yakni berupa penuntutan hak khiyar yang disertai dengan peraturan Perundang - Undangan yang memberikan penjelasan mengenai penuntutan seseorang atas rumah yang di belakangnya yang tidak memiliki akses jalan keluar ke jalan umum namun tetap tidak ada peraturan perundang-undangan yang lebih jelas mengaturnya mengenai lebar akses jalan umum di suatu kawasan pemukiman yang padat penduduk.
2. Berdasarkan pada kasus atas pemilik rumah yang tidak memiliki akses jalan keluar salah satunya kasus pada Putusan Nomor 58/Pdt.G/2013/PN/Kray maka hal ini menimbulkan dampak atas putusan tersebut bagi pemilik rumah yang di depannya karena atas dasar menutup akses jalan keluar dan tidak menyediakan lahan untuk akses jalan, maka dengan ini dampak tersebut dapat dilihat di putusan tersebut maupun skripsi ini pada bagian penulisan mengadili khususnya point 3 sampai 6 yang dimana distu dijelaskan kewajiban tergugat atas perbuatan melawan hukum dengan membongkar bangunan tersebut dan memberikan akses jalan bagi pihak penggugat dan tergugat sebagaimana atas pertimbangan hakim tersebut, dengan pertimbangan apabila mendirikan bangunan lagi seperti akses jalan bisa dilakukan dengan kesepakatan musyawarah untuk menentukan ganti rugi tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, 2007, *Pengantar Ke Filsafat Hukum*, Kencana Prenada Media Group Jakarta, 2007
- Awaludin Marwan, *Teori Hukum Kontemporer Suatu Pengantar Posmoderenisme Hukum*, Yogyakarta: Rangkang Education, 2010
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1999
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005
- Dosen Fakultas Hukum Universitas Narotama *Perkuliahan Hukum Adat*
- E. Fernando M. Manullang, *Menggapai hukum berkeadilan: tinjauan hukum kodrat dan antinomi nilai*, Jakarta : Kompas 2007
- FenceM.Wantu, *Idee Des Recht: Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan*, Pustaka Pelajar Yogyakarta 2011
- F.X. Suhardana, S.H, *Hukum perdata 1 buku panduan mahasiswa*, PT Prenhallindo, Jakarta, 2002
- Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet. I. Sinar Grafika, Jakarta 2008
- Iskandar Mudakir,. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara 2010
- John Salindeho. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika, Jakarta 1993
- Johni Ibrahim, *teori & metodologi penelitian hukum normatif*, cet III. Bayumedia Publishing : Malang, 2007
- M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.2, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1982)
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Adiya Bakti 2010
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*,

*Mitra Kebijakan Pertanahan Indonesia*, Yogyakarta 2004

Parlindungan, A.P. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju. 1990

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenamedia Group, Jakarta, 2012

R. Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum. Cet. VII*. Sinar Grafika, Jakarta 2005

R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum, cet. ke-8*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur, Bandung, 2003

R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari sudut hukum perdata*, mandar maju, Bandung, 2000

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*,  
(Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas  
Maret, 2004)

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cet XXX*, Jakarta : PT Intermedia, 2002

Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Liberty , 2009

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2003

Sunarno, *Tinjauan Yuridis-Kritis Terhadap Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*

Sutedi Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika 2008

Syah Mudakir Iskandar, *Dasar - Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata, 2008

Yusriadi, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*,  
Yogyakarta: Genta Publishing, 2010

Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata( KUHPerdata)

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



Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Undang - Undang Nomor 38 tahun 2004 Tentang Jalan

Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan permukiman

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 39 Tahun 2012 Tentang Pedoman Standar Teknis Untuk Pelayanan Pemanfaatan Ruang

Internet :

<http://harianbhirawa.com/2017/01/penduduk-surabaya-terus-bertambah-tiap-tahun/>  
diakses pada tanggal 1 desember 2017 pukul 19.45

<http://arti-defnisi-pengertian.info/pengertian-pekarangan/>  
diakses pada tanggal 20 oktober pukul 13.00

[http://www.kompasnia.com/inayatul/hakmilikpribadi\\_58b2ebf7b79373a30a5b07](http://www.kompasnia.com/inayatul/hakmilikpribadi_58b2ebf7b79373a30a5b07)  
diakses pada tanggal 20 oktober pukul 17.00

<http://listiyonobudi.blogspot.com/2011/05/jenis-jenis-jalan-arteri-kolektor-dan.html>  
diakses pada tanggal 24 desember 2017 pada pukul 19.45

KBBI, <http://kbbi.web.id/manfaat> diakses pada tanggal 25 desember pada pukul

06.00

