

Tinjauan tentang Hak Servituut terhadap Akses Jalan yang Ditutup Dikaitkan dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Observation of Servituut Rights against Access Closed Roads Associated with Law
No.5 of 1960 on Agrarian Principal Law

¹Diani Sari Nastiti, ²Arif Firmansyah,

^{1,2}*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,*

Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

email: ¹dianititi97@gmail.com arifunisba05@gmail.com

Abstract. The existence of land in human life is very important. Between humans and land cannot be separated, because land has a very close relationship with humans. Regulations concerning Land in Indonesia are regulated in Agrarian Principal Law. Since the enactment of Law No.5 of 1960 Agrarian Principal Law, all regulations concerning the earth, water and space in Book II Code of the Civil Law have been declared revoked and are no longer valid. However, by revoking all regulations regarding land in Book II Code of Civil Law it resulted in a legal vacuum because of the many rights and regulations contained in Book II Code of Civil Law which are not clearly stipulated in the Agrarian Principal Law. In its practice, the Sigli District Court Judge still uses Article 667 and Article 668 which are in the book II Code of Civil law as a basis for its decision. This study aims to find out about the provisions of Civil Rights in terms of Law No.5 of 1960 Agrarian Principal Law and to know the legal protection of landowners over Servituut Rights related to Law No.5 of 1960 concerning Basic Regulations Agrarian Principles. The government has an obligation to regulate and administer land use, inventory, and maintenance must make clear regulations regarding the existence of Servituut Rights so that the objectives and intentions of the existence of the Right to Serve can be conveyed to all the people of Indonesia.

Keywords: Land, Servituut Rights, State Obligations

Abstrak. Keberadaan tanah dalam kehidupan manusia sangatlah penting. Antara manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan, karena tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan manusia. Peraturan mengenai Pertanahan di Indonesia diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Sejak berlakunya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, segala peraturan mengenai bumi, air dan ruang angkasa di dalam buku II KUH Perdata dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi. Namun, dengan mencabut seluruh peraturan mengenai pertanahan di dalam buku II KUH Perdata tersebut mengakibatkan kekosongan hukum karena banyaknya hak-hak dan peraturan yang ada di dalam buku II KUH Perdata yang tidak diatur secara jelas di dalam UUPA. Dalam praktiknya, Hakim Pengadilan Negeri Sigli masih menggunakan Pasal 667 dan Pasal 668 yang ada di dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut sebagai Dasar atas putusannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang ketentuan Hak Servituut ditinjau dari Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta untuk mengetahui perlindungan hukum kepada pemilik tanah atas Hak *Servituut* dikaitkan dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pemerintah memiliki kewajiban untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah haruslah membuat peraturan yang jelas mengenai keberadaan Hak *Servituut* agar tujuan dan maksud dari adanya Hak *servituut* itu dapat tersampaikan kepada seluruh rakyat Indonesia.

Kata Kunci : Tanah, Hak Servituut, Kewajiban Negara

A. Pendahuluan

Dalam konsep Undang-undang Pokok Agraria, tanah di seluruh wilayah Indonesia bukanlah milik Negara Republik Indonesia, melainkan

adalah milik seluruh Bangsa Indonesia dan pada tingkat yang paling tinggi dikuasai oleh Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi

kekuasaan seluruh rakyat.¹ Hakikatnya hak menguasai negara harus dilihat pada kekuasaan negara secara umum, yaitu membangun, mengusahakan, memelihara dan mengatur hidup bersama, sehingga pada hak menguasai tanah oleh negara, berarti membangun, mengusahakan, memelihara, dan mengatur segala sesuatu mengenai tanah.² Konsep UUPA ini dipengaruhi oleh konsep hukum adat yang tidak mengakui hak milik individual yang absolut/mutlak atas tanah, dan hanya mengakui hak komunal atas tanah.³

Hak atas tanah sebagai sesuatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴

Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA, yang menyatakan bahwa :

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri

maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁵

Pada kasus sengketa tanah, dimana seorang penggugat mengajukan gugatan atas tanah/jorong yang merupakan akses jalan satu-satunya untuk menuju ke rumahnya yang ditutup secara tiba-tiba oleh ahli waris pemilik tanah pemberi tanah/jorong tersebut, sehingga tanah tempat tinggalnya terkurung dan tidak memiliki jalan keluar ke jalan umum. Hakim Pengadilan Negeri Sigli menggunakan Pasal 667 dan Pasal 668 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai Dasar atas putusannya, yaitu dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02/Pdt.G/2013/PN-SGI.

Sejak berlakunya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, segala peraturan mengenai bumi, air dan ruang angkasa di dalam buku II KUH Perdata dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi. Dalam praktiknya pada Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sigli menggunakan Pasal 667 dan Pasal 668 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut sebagai Dasar atas putusannya, dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02/Pdt.G/2013/PN-SGI.

Penelitian untuk mengetahui bagaimana

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2004, Hlm.24.

² *Ibid*, Hlm.60.

³ Afifah Kusumadara, 2013 "Perkembangan Hak Negara Atas Tanah", Jurnal Media Hukum, Vol.20 No.2 Desember 2013, Malang, Hlm.3-4.

⁴ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, Hlm.78

⁵ Undang-undang No.5 Tahun 1960 , Pasal 4.

ketentuan Hak Servituut ditinjau dari Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan bagaimana perlindungan hukum kepada pemilik tanah atas Hak Servituut dikaitkan dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sehingga mengetahui tentang ketentuan Hak Servituut ditinjau dari Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta untuk mengetahui perlindungan hukum kepada pemilik tanah atas Hak *Servituut* dikaitkan dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

B. Landasan Teori

Hak Menguasai Negara

Pasal 33 UUD 1945 sebagai ketentuan dasar “Hak Menguasai oleh Negara” mengatur mengenai dasar sistem perekonomian dan kegiatan perekonomian yang dikehendaki dalam negara Indonesia, tetapi Pasal 33 bukan sebagai sesuatu yang berdiri sendiri, namun berkaitan dengan kesejahteraan dan keadilan sosial. Atas dasar Hak Menguasai Negara, pemerintah mengatur dan menentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah yang diberikan pemerintah kepada orang atau badan hukum memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas yang diperbolehkan hukum positif.

Hak-Hak atas Tanah

1. Hak Milik

Disamping Pasal 20 ayat (1)

UUPA yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Tetapi fungsi sosial hak atas tanah tidak menjadikan kepentingan perseorangan terdesak oleh kepentingan masyarakat. Sebab, Undang-Undang Pokok Agraria menjamin dan mengakui hak atau kepentingan-kepentingan orang perseorangan. Oleh karena itu, Kepentingan masyarakat dan kepentingan orang-perseorangan haruslah saling berimbang, hingga pada akhirnya akan terciptalah kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Pemahaman tentang tanah yang dikuasai langsung oleh negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA tersebut adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan.⁶

3. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bias diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang

⁶ Nuruz Zaman, *Politik Pengadaan Tanah*, Refika Aditama, Bandung, 2016, Hlm.28.

dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Adapun Pasal 21 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, tanah Hak Milik.⁷

4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁸

Hak Kebendaan

Dalam Buku II KUH Perdata diaturur macam-macam hak kebendaan, akan tetapi dalam membicarakan macam-macam hak kebendaan dalam Buku II KUH Perdata harus diingat berlakunya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang pokok Agraria Agraria. Dengan demikian, hak-hak kebendaan yang diatur dalam Buku II KUH

Perdata (yang sudah disesuaikan dengan berlakunya UUPA No.5 Tahun 1960) dapat dibedakan atas dua macam, yaitu:

1. Hak-hak kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan. Hak ini meliputi :

1) Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda sendiri, misalnya: hak *eigendom*, hak *bezit*.

2) Hak Kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda orang lain, misalnya: hak postal, hak erpacht, hak memungut hasil, hak pakai, hak mendiami.

2. Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan. Misalnya: hak gadai, hipotik. Disamping itu, ada pula hak-hak yang diatur dalam Buku II KUH Perdata, tetapi bukan merupakan hak kebendaan, yaitu Privilege dan hak retentive. Namun hak-hak ini dapat pula dikategorikan dalam hak kebendaan.

Hak Servituut

Hak kebendaan di dalam Buku II KUH Perdata salah satunya adalah Hak Servituut. Hak Servituut adalah Suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain⁹. Suatu hak yang biasa disebut pengabdian pekarangan (*Hak Servituut*) ini diatur di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (“BW”) mulai Pasal 674 sampai Pasal 710 BW. Menurut Pasal 674 BW, pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang

⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, Hlm.109.

⁸ *Ibid*, Hlm.119.

⁹ Pasal 674 KUH Perdata

diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Baik mengenai bebannya maupun mengenai manfaatnya, pengabdian itu boleh dihubungkan dengan pribadi seseorang.

Hak Servituit adalah Suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain¹⁰. Suatu hak yang biasa disebut pengabdian pekarangan (*Hak Servituit*) ini diatur di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW") mulai Pasal 674 sampai Pasal 710 BW. Menurut Pasal 674 BW, pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Baik mengenai bebannya maupun mengenai manfaatnya, pengabdian itu boleh dihubungkan dengan pribadi seseorang. Setiap pengabdian pekarangan terdiri dari kewajiban untuk membiarkan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 675 BW). Sementara itu dalam Pasal 686 BW disebutkan berbagai macam hak Servituit, termasuk diantaranya hak untuk melintasi pekarangan dengan jalan kaki atau melintasi pekarangan dengan kendaraan: "Hak pengabdian pekarangan mengenai jalan untuk kaki adalah hak untuk melintasi pekarangan orang lain dengan jalan kaki. Hak mengenai jalan kuda atau jalan ternak adalah hak untuk naik kuda atau menggiring ternak melalui jalan itu. Hak mengenai jalan kendaraan adalah hak untuk melintas dengan kendaraan. Bila lebar jalan untuk jalan kaki, jalan ternak atau jalan kendaraan tidak ditentukan berdasarkan hak

pengabdian, maka lebarnya ditentukan sesuai dengan peraturan khusus atau kebiasaan setempat. Hak pengabdian pekarangan mengenai jalan kuda atau jalan ternak mencakup juga hak pengabdian atas jalan untuk jalan kaki; hak pengabdian mengenai jalan kendaraan, mencakup juga hak pengabdian mengenai jalan kuda atau jalan ternak dan jalan untuk jalan kaki."¹¹

Prof. Subekti menyebutkan bahwa yang dimaksud *Servituit* atau *erdienstbaarheid* ialah suatu beban yang diletakkan di atas suatu perkarangan untuk keperluan pekarangan lain yang berbatasan.¹²

Menurut C.S.T. Kansil, suatu pengabdian pekarangan atau *Servituit* adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat berikut:

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

¹¹ Erwin Wirandhana, Tinjauan Hukum Hak Servituit Jika Melintasi Tanah Milik Oranglain, Lex Administratum, Vol.V, No.8, Agustus, 2017, Hlm.34

¹²Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT.Intermasa, Jakarta, 2003, Hlm.75.

¹⁰ Pasal 674 KUH Perdata

mbolehkan sesuatu, atau tidak mbolehkan sesuatu.¹³

Aturan mengenai Hak *Servittut* :

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”.¹⁴

Pasal 668 KUH Perdata “Jalan keluar ini 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 dilaluinya itu”.¹⁵

Dalam UUPA terdapat kata Hak *Servituut* di dalam ketentuan-ketentuan konversi Pasal 1 Ayat (6) dan Pasal 55 UUPA yaitu :

ketentuan-ketentuan konversi Pasal 1:

(6) Hak-hak *hypoteek*, *servituut*, *vruchtgebruik* dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat 1 dan 3 pasal ini, sedangkan hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.¹⁶

Ketentuan-ketentuan konversi di dalam UUPA tersebut diatur lebih

jelas didalam Pasal 55 Ayat (1) yang menyatakan bahwa :

“Hak-hak asing yang menurut ketentuan konversi Pasal I, II, III, IV, dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun”.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Ketentuan Hak *Servituut* ditinjau dari Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Sejak berlakunya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, segala peraturan mengenai bumi, air dan ruang angkasa di dalam buku II KUH Perdata dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi. Pada Kasus No.02/pdt.G/2013/PN.SGI dimana Usman pemilik sepetak tanah kebun jenis warisan peninggalan orang tuanya, dan tanah kebun itu terletak di Desa Ulee Barat, Kemukiman Tungou, Kecamatan Simpang Tiga, Kabupaten Pidie, satu-satunya jalan keluar masuk kekebunnya adalah melalui jurong yang terletak pada bagian sisi sebelah Barat dari tanah kebun Bapak Abi Malem dan Bapak Abi Malem sendiri yang memberikan secara suka rela tanahnya untuk dijadikan jurong. Ketika usman pergi merantau, beberapa tahun kemudian usman kembali ke kampungnya dan mendapati bahwa jurong yang merupakan satu-satunya jalan keluar masuk kekebunnya sudah tidak ada lagi.

Pengadilan Negeri Sigli No.02/pdt.G/2013/PN.SGI yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menyatakan: Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 667 KUH

¹³ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambat, Jakarta, 2009, Hlm.222

¹⁴ Pasal 667 KUH Perdata

¹⁵ Pasal 668 KUH Perdata

¹⁶ Undang-Undang No.5 Tahun 1960, Pasal 1 Ketentuan-ketentuan Konversi.

Perdata yang berbunyi: “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 menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya supaya memberikan jalan kepadanya melalui pekarangan pemilik tetangga itu, dengan mengganti ganti rugi yang seimbang.” Dan Pasal 668 KUH Perdata yang berbunyi “ jalan keluar itu harus diadakan pada sisi pekarangan atau tanah yang terdekat dengan jalan atau parit umum, namun dalam suatu jurusan yang demikian sehingga menimbulkan keugian yang sekecil-kecilnya, bagi pemilik tanah yang dilalui.”

Penulis mengkaji bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.02/Pdt.G/2013/PN-SGI yang menggunakan Pasal 667 dan 668 KUH Perdata memiliki pertimbangan dengan mengingat ketentuan-ketentuan konversi di dalam Pasal 1 Ayat (6) dijelaskan bahwa “Hak-hak *hypoteek*, *Servituut*, *Vruchtgebruik* dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat 1 dan 3 pasal ini, sedangkan hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini”. Dari isi Pasal 1 Ayat (6) tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Servituut tetap membebani hak milik dan diakui keberadaannya.

Perlindungan Hukum Kepada Pemilik tanah atas Hak Servituut dikaitkan dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Perlindungan atas hak milik terdapat pada Pasal 28H UUD 1945 yang isinya “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih

secara sewenang-wenang oleh siapapun”. Jaminan kepastian hukum merupakan salah satu tujuan diundangkannya UUPA, yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Demi mewujudkan jaminan kepastian hukum dilakukan melalui pembuatan peraturan perundang-undangan oleh UUPA dan isinya tidak bertentangan dengan UUD, selain itu dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat *rechtscadaster*. Asas jaminan kepastian hukum ditemukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Asas perlindungan hukum ditemukan dalam Pasal 18 UUPA, yaitu: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan Bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.” Maksud dari pasal ini adalah merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian. Berdasarkan Pasal 55 UUPA Ayat (1) yang mengatakan bahwa: “ Hak-hak asing yang menurut ketentuan Konversi Pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu 20 tahun.” Maka penulis mengkaji Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Penulis menemukan Pasal yang memiliki sifat seperti Hak *Servituut*, yaitu Pasal 13, 31, dan 51:

Pasal 13 “Jika tanah Hak Guna Usaha karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.”¹⁷

Pasal 31 “Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu”.¹⁸

Pasal 51 “Jika Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu”.¹⁹

mengenai ganti rugi atas pemberiannya tersebut. Dalam hal ini penulis mengkaji bahwa hal tersebut dikarenakan sifat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang memiliki jangka waktu dalam pelaksanaannya berbeda dengan hak

milik yang tidak memiliki jangka waktu. Berdasarkan Pasal tersebut tidak dapat digunakan dalam menjawab perlindungan hukum terhadap pemilik tanah atas Hak *Servituut*, sehingga Penulis kembali mengingat kedalam ketentuan-ketentuan konversi Pasal 1 Ayat (6) yang menghidupkan kembali Pasal-Pasal di dalam Buku II KUH Perdata mengenai Hak *Servituut* yaitu Pasal 667 yang berbunyi:

“Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak diantara 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.”

Dalam Pasal 667 diatas menjelaskan bahwa pemilik pekarangan yang tidak mempunyai jalan keluar berhak menuntut kepada pemilik tanah yang menutupinya, tetapi dengan membayar ganti rugi seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya. Pasal 667 ini dapat dijadikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yan terkena dampak dari Hak *Servituut*, sehingga pemilik tanah tersebut tetap terlindungi haknya dan Dari paparan Pasal 667 tersebut dapat disimpulkan bahwa pemilik pekarangan yang tidak mempunyai jalan keluar berhak menuntut kepada pemilik tanah yang menutupinya, tetapi dengan membayar ganti rugi seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya. Pasal 667 ini dapat dijadikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yan terkena dampak dari Hak *Servituut*, sehingga pemilik tanah tersebut tetap terlindungi haknya dan Dari paparan Pasal 667 tersebut dapat disimpulkan bahwa pemilik pekarangan yang tidak mempunyai jalan keluar berhak menuntut kepada pemilik tanah yang menutupinya, tetapi dengan membayar ganti rugi seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya.

D. Kesimpulan

1. Adanya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mencabut buku II KUH Perdata yang mengatur mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dalam

¹⁷ Pasal 13 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

¹⁸ *Ibid*, Pasal 31

¹⁹ *Ibid*, Pasal 51.

UUPA tidak ditemukan pasal yang mengatur mengenai hak Servituut, tetapi didalam ketentuan-ketentuan konversi Pasal 1 ayat (6) dinyatakan bahwa Hak-hak *hypothek*, *servituut*, *vruchtgebruik* dan hak-hak lain yang membebani Hak *eigendom* tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan, oleh karena itu Hak Servituut tetap membebani Hak Milik dan diakui keberadaannya.

2. Perlindungan Hukum terhadap pemilik tanah terdapat pada Pasal 28H UUD 1945, Pasal 18 UUPA, Pasal 19 UUPA yang memungkinkan bahwa pencabutan hak milik dimungkinkan namun dengan syarat-syarat yang ditentukan. Dalam kasus yang dibahas penulis, bahwa dalam hal ini yang diuntungkan dan mendapat manfaat dari pengadaan tanah tersebut adalah pihak-pihak tertentu saja dengan mengingat ketentuan konvensi Pasal 1 Ayat (6) yang mengakui keberadaan Hak *Servituut* sehingga perlindungan hukum yang dapat digunakan terhadap pihak yang terkena dampak dari Hak *Servituut* adalah melalui ganti kerugian dalam Pasal 667 KUH Perdata.

Daftar Pustaka

- Tanah, Refika Aditama, Bandung, 2016
- P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambat, Jakarta, 2009.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Jakarta, 2003.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Afifah Kusumadara, 2013 “*Perkembangan Hak Negara Atas Tanah*”, *Jurnal Media Hukum*, Vol.20 No.2 Desember 2013, Malang.
- Erwin Wirandhana, *Tinjauan Hukum Hak Servituut Jika Melintasi Tanah Milik Oranglain*, *Lex Administratum*, Vol.V, No,8, Agustus, 2017
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2004
- Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010
- Nurus Zaman, *Politik Pengadaan*