

**URGENSI PENGATURAN TENTANG MEKANISME PELAKSANAAN
PEMBERIAN HAK AKSES JALAN (HAK *SERVITUUT*)**

***THE URGENCY OF REGULATIONS REGARDING THE
IMPLEMENTATION MECHANISM FOR GRANTING ROAD ACCESS
RIGHTS (SERVITUUT RIGHTS)***

Siti Muadah dan Tetti Samosir

Universitas Pancasila

Korespondensi Penulis : sitimuadah27@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Muadah, Siti dan Samosir Terri. *Urgensi Pengaturan tentang Mekanisme Pelaksanaan Pemberian Hak Akses Jalan (Hak Servituut)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk menggunakan tanahnya untuk kepentingan pribadinya saja, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat sebagaimana maksud Pasal 6 UUPA tentang tanah memiliki fungsi sosial. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan analisis secara kualitatif untuk mendapatkan hasil penelitian ini, menjelaskan bahwa prinsip fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dalam penerapan hak servitut (pengabdian pekarangan) untuk akses jalan umum belum memberikan kepastian hukum terkait belum diatur mengenai konsep ganti rugi terhadap pemilik tanah yang memberikan akses jalan. Penutupan akses jalan bagi masyarakat yang dilakukan ahli waris sebagai pemilik atas tanah berdasarkan SHM No. 4435 adalah perbuatan melawan hukum dikarenakan akses jalan tersebut telah diberikan orangtua ahli waris pada saat transaksi jual beli didukung dengan Surat Keputusan Bupati Nomor yaitu :35/EF-P/LF/VIII/1997, tertanggal 27 Agustus 1997 tentang pemberian tanah untuk akses jalan dan lahan parkir.

Kata Kunci: Urgensi, Akses Jalan, Sertifikat

ABSTRACT

Land rights holders are not permitted to use their land for their personal interests only, but must also pay attention to the interests of the community as intended by Article 6 of the UUPA regarding land having a social function. This study uses a normative method with qualitative analysis to obtain the results of this study, explaining that the principle of the social function of land rights as regulated in Article 6 in the application of servitude rights (yard devotion) for public road access has not provided legal certainty regarding the concept of compensation for land owners who provide road access. Closing road access for the community carried out by the heirs as owners of the land based on SHM No. 4435 is an unlawful act because the road access has been provided by the parents of the heirs at the time of the sale and purchase transaction supported by the Regent's Decree Number: 35 / EF-P / LF / VIII / 1997, dated August 27, 1997 concerning the provision of land for road access and parking lots.

Keywords: Urgency, Road Access, Land Certificate

A. PENDAHULUAN

Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Namun demikian pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimilikinya ia juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku baginya. Fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah.

Fungsi sosial hak atas tanah diatur dalam Pasal 6 UUPA. Penjelasan pasal tersebut bahwa pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk menggunakan tanahnya untuk kepentingan pribadinya saja, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat. Salah satu kewajiban pemegang hak atas tanah sebagai perwujudan fungsi sosial hak atas tanah adalah memberikan hak akses bidang tanah terkurung yang berbatasan dengan tanah miliknya. Dengan berlakunya Pasal 6 UUPA, menghapus tentang ketentuan Pasal 674 sampai dengan Pasal 710 KUHPerdara Bab Keenam tentang Pengabdian Pekarangan.

Walaupun ketentuan tentang hak servituut telah dicabut dengan hadirnya Pasal 6 UUPA, akan tetapi aturan tentang hak servituut pada KUHPerdara kerap digunakan Majelis Hakim dalam menyelesaikan sengketa untuk mendapat akses jalan. Hal ini, menggambarkan tidak aturan pelaksanaan mengenai fungsi sosial tanah mengenai konsep ganti rugi dan mekanisme pemberian akses jalan kepada orang banyak, sehingga menyebabkan kekosongan hukum.

Kebutuhan akan aturan dalam pelaksanaan mengenai fungsi sosial tanah mengenai konsep ganti rugi dan mekanisme pemberian akses jalan kenyataan di masyarakat, menyebabkan kerap terjadi terkait akses bidang tanah yang tidak memiliki akses ke jalan umum (terkurung) yang berbatasan dengan tanah hak milik.

Permasalahan masyarakat ini memerlukan kehadiran Pemerintah untuk memberikan kepastian dan perlindungan dalam permasalahan pertanahan sejenisnya. Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini, mengenai prinsip fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dalam penerapan hak servitut (pengabdian pekarangan) untuk akses jalan umum dengan kajian kasus sebagaimana dalam Putusan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN.Bko dan penutupan akses jalan bagi masyarakat yang dilakukan ahli waris sebagai pemilik atas tanah berdasarkan SHM No. 4435 adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam yang terdapat pada Putusan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN.Bko.

Sifat penelitian ini yaitu deskriptif analitis untuk memberikan gambaran tentang suatu gejala tertentu. Penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif (kepuustakaan) dengan pengumpulan data sekunder. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Semua hasil yang diperoleh selanjutnya dianalisis dengan objektif dan juga memperhatikan pendapat-pendapat Ahli yang dikutip. Hasil analisis ditafsirkan untuk dirumuskan menjadi penemuan dan kesimpulan penelitian. Analisis kualitatif yaitu prosedur penelitian yang dilakukan dengan cara pengamatan dan pengelompokan data-data yang diperoleh dari hasil penelitian dan menghubungkan data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan ataupun asas-asas hukum yang terkait dengan pelaksanaan fungsi sosial tanah terkait ganti rugi pemilik atas tanah dengan dasar sertipikat hak milik akibat memberikan akses jalan dan halaman bagi orang lain.¹ Termasuk didalamnya adalah kaidah dan teknik untuk memuaskan keingintahuan peneliti pada suatu gejala yuridis atau cara untuk menemukan kebenaran dalam memperoleh pengetahuan.

¹ Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Penerbit Remaja Rosda Karya, Bandung, 1991, p.4.

B. PEMBAHASAN

1. Perbuatan Melawan Hukum Penutupan Akses Jalan bagi Masyarakat yang Telah Dibebankan Hak Servituut pada Putusan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN.Bko

Konsepsi hak milik di Indonesia yang berkaitan dengan hak milik terhadap kebendaan (terutama benda tidak bergerak) tidaklah mutlak. Hak kebendaan benda tidak bergerak juga harus memperhatikan hak orang lain.² Ketentuan mengenai hal tersebut dikenal dengan nama hak servituut yaitu kewajiban pemilik tanah yang satu digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain yang letaknya saling berdekatan sebagaimana diatur dalam Pasal 674 sampai dengan Pasal 710 KUHPerdara. Sebagaimana telah dijelaskan di atas, bahwa dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka Buku kedua BW dinyatakan tidak berlaku kecuali Pasal-Pasal yang dinyatakan sebaliknya, termasuk hak kebendaan pada Pasal 674 sampai dengan 710 KUHPerdara.

Faktanya, walaupun ketentuan tentang hak kebendaan yang diatur dalam KUHPerdara telah dicabut sebagaimana diganti dengan adanya ketentuan Pasal 6 UUPA yang berbunyi “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial tanah”, tetapi dalam praktik penyelesaian sengketa terkait menggunakan dan/atau tidak dapat menggunakan akses jalan aturan tentang hak servituut (bagian dari hak kebendaan dalam KUHPerdara) masih berlaku sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim di pengadilan untuk memutus suatu perkara untuk memberikan keadilan bagi masyarakat yang bersengketa.

Penerapan hak servituut yang merupakan bagian dari konsep fungsi sosial tanah terhadap semua hak atas tanah yang dimaksud, berlaku pada:³

- a. Hak Milik, yaitu hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki atas tanah yang berasal dari turun temurun (Pasal 20 ayat (1) UUPA)
- b. Hak Guna Bangunan, yaitu hak yang melekat di atas tanah untuk mendirikan dan memiliki bangunan yang melekat di atas tanah milik orang lain yang diberikan dalam jangka waktu tertentu. (Pasal 35 ayat (1) UUPA)

² Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, p.2.

³ Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1982, p.11.

- c. Hak Guna Usaha, yaitu hak untuk mengelola atau mengusahakan tanah yang dikelola dalam arti dikuasai oleh Negara yang diberikan dalam jangka waktu tertentu, untuk keperluan pertanian, perikanan, atau peternakan. (Pasal 28 ayat (1) UUPA)
- d. Hak Pakai, yaitu hak untuk memungut hasil dan menggunakan tanah dari tanah yang dikelola oleh negara maupun orang-perorangan yang diberikan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang maupun dalam bentuk perjanjian dengan pemilik tanah untuk mengolah dan memanfaatkan tanah tersebut dengan cara tidak bertentangan dengan ketentuan yang berada dalam UUPA. (Pasal 41 ayat (1) UUPA)

Pada konteks sosial, hak servituit bisa diterapkan untuk menjaga keseimbangan antara hak individu atas tanah dengan kepentingan umum, maka dapat dilihat dalam beberapa hal.⁴

- a. Akses ke jalan umum (hak jalan) Bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk, biasanya rumah-rumah terletak di bagian belakang tanpa akses langsung ke jalan utama. Badan pemerintah atau pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menyediakan akses melalui tanah yang berdekatan untuk memastikan akses kemanusiaan.
- b. Pembangunan infrastruktur publik seperti jalur air, jaringan listrik bawah tanah, jaringan pipa gas, dan proyek serupa, badan pemerintah atau perusahaan milik negara dapat meminta hak pakai dari pemilik tanah pribadi. Hal ini memungkinkan infrastruktur yang diperlukan untuk melintasi tanah mereka demi kepentingan publik.
- c. Kawasan konservasi dan konvensional penduduk asli atau lokal yang memiliki akses historis melalui lahan milik pribadi dapat melestarikan jalur mereka dengan mematuhi konsep tujuan sosial lahan.

Hak servituit penting karena berperan sebagai mekanisme hukum untuk menyeimbangkan antara hak individu atas tanah dengan kepentingan orang lain atau masyarakat luas. Berikut penjelasan mengapa hak servituit itu penting, baik dari sisi praktis maupun sosial. Sisi praktis Memberi Akses ke Tanah Terisolasi, alam praktiknya, banyak tanah yang tidak memiliki akses langsung ke jalan umum. Hak servituit memungkinkan pemilik tanah seperti ini mengakses tanahnya tanpa harus membeli tanah baru atau membongkar bangunan orang lain.

Sehingga oleh karena itu, dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini menunjukkan bahwa hak-hak atas tanah Indonesia tidak boleh dimiliki untuk kepentingan pribadi semata-mata akan tetapi didalamnya ada hak masyarakat.

⁴ B. Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margatetha Pustaka, Jakarta, 2012, p.65.

Walaupun demikian untuk mengatur hak-hak tersebut di atas tetap pihak pemerintah sebagai penguasa memiliki kewenangan untuk mengatur dan menyelesaikannya melalui lembaga penyelesaian sengketa untuk memberikan keadilan bagi masyarakat.⁵

Fungsi sosial hak milik atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangat menghargai kepentingan umum ketimbang kepentingan individu, walaupun demikian kepentingan umum harus ada keseimbangan dengan kepentingan individu, apabila kepentingan umum sangat membutuhkan kepentingan individu dapat dilepaskan dengan memberikan ganti rugi yang layak dengan menerapkan ketentuan dalam KUHPerdota mengenai hak servituut.

Dalam sengketa tanah antara pihak Hambali dengan Rudi Alandes terkait akses jalan yang telah dipagari pihak Rudi Alandes dengan dasar kepemilikan sertifikat hak milik Nomor 4435 yang diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin. Apabila Hambali dengan beberapa pemilik ruko sekitar yang ingin menggunakan akses jalan tersebut, harus membayar ganti rugi kepada Rudi Alandes sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah).

Permasalahan ini telah dibicarakan secara baik-baik antara Hambali dengan Rudi Alandes bersama-sama dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin dengan konsep mediasi, akan tetapi tidak menemukan kesepakatan dan berakhir dengan gugatan ke Pengadilan Negeri oleh pihak Hambali. Pihak Hambali mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Rudi Alandes yang melakukan pemagaran terhadap fasilitas jalan dan halaman parkir dengan tujuan agar tidak dapat digunakan. Aturan perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Pasal 1365-1380 KUHPerdota, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Perbuatan melawan hukum yang dijadikan dasar gugatan ganti rugi, disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdota, yang menyatakan bahwa "tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

⁵ Oberlin, *Beberapa Aspek Kebijakan Negara*, Liberty, Yogyakarta, 1989, p.42.

Dalam penelitian ini, untuk membuktikan bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Rudi Alandes harus sesuai dengan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata, sebagai berikut:

a. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan adalah perbuatan yang nampak secara aktif, juga termasuk perbuatan yang nampak secara tidak aktif artinya tidak nampak adanya suatu perbuatan, tetapi sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan tetapi tidak dilakukan.⁶

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian.⁷

Perbuatan yang dimaksud dalam perkara ini, yaitu dengan melakukan pendaftaran tanah sampai dengan menerbitkan sertifikat hak milik No. 4435 atas nama Rudi Alandes diatas tanah yang telah menjadi akses jalan dan lahan parkir kompleks ruko milik Hambali dan beberapa pemilik ruko lainnya. Dengan dasar sertifikat hak milik No. 4435 tersebut, pihak Rudi Alandes meminta kepada Hambali dan beberapa pemilik ruko untuk mengganti kerugian atas tanah yang menjadi akses jalan dan lahan parkir sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah).

Perbuatan lainnya yang dirasakan pihak Hambali dan beberapa pemilik ruko lainnya yaitu dilakukan pemagaran di lahan akses jalan dan lahan parkir yang selama ini digunakan Hambali dan beberapa pemilik ruko untuk akses jalan pembeli dan lahan parkir.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya,

⁶ Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1969, p.250.

⁷ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, p.44.

yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:⁸

- 1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- 2) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- 5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak Rudi Alandes terhadap akses jalan dan lahan parkir yang selama ini digunakan yaitu “yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum”. Sebagaimana diketahui bahwa Hambali bersama-sama pemilik ruko telah menggunakan objek sengketa untuk akses jalan dan lahan parkir dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2023 dan tidak ada gangguan dari pihak lain.⁹ Hal ini, juga diperkuat ketika membeli beberapa komplek ruko dari Rosmawar Makalam (ibu dari Rudi Alandes) dipergunakan oleh Pemerintah Daerah Tk. II Sarolangun Bangko untuk lahan terminal truck Bangko diserahkan kepada masing-masing pembeli untuk dipergunakan sebagai fasilitas jalan dan halaman parkir bagi para pembeli/pemilik rumah toko yang membeli dari Rosmawar Makalam, untuk dipergunakan sehubungan dengan kegiatan usaha Para pemilik ruko tersebut, termasuk yang berada di depan tempat usaha Hambali yang menjadi hak atas pengabdian atas pekarangan (*servituut*).

Hak atas pengabdian atas pekarangan (*servituut*) tersebut selanjutnya dijamin melalui Surat Keputusan Bupati Nomor yaitu :35/EF-P/LF/VIII/1997, tertanggal 27 Agustus 1997 oleh Bapak Bupati KDH TK. II SARKO yang pada pokoknya adalah “bahwa sekarang ini bagian tanah lokasi Terminal truk itu telah dibangun komplek pertokoan oleh klien kami, oleh karena itu untuk adanya ketertiban dan kenyamanan masyarakat yang akan berbelanja dikomplek itu, maka kami minta kepada bapak kiranya berkenan untuk mengalihkan lokasi terminal truk itu ketempat lain dan mengembalikan tanah dimaksud kepada klien kami selaku pemilik yang sah”.

⁸ A.K. Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, p.4.

⁹ R. Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, p.33.

c. Adanya kesalahan

Kesalahan dalam arti subjektif adalah melihat pada orang yang melakukan perbuatan itu, apakah menurut hukum dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan kesalahan dalam arti objektif adalah seseorang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena berbuat kesalahan, apabila ia bertindak dari pada seharusnya dilakukan oleh orang-orang dalam keadaan itu dalam kehidupan bermasyarakat.¹⁰ Karena itu tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdara. Jika pun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkan pada undang-undang lain.

Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur kesengajaan, kelalaian (*negligence, culpa*) dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*recht vaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.¹¹ Bentuk kesalahan yang dilakukan Rudi Alandes yaitu dengan sengaja melakukan pemagaran terhadap akses jalan dan lahan parkir dengan tujuan untuk menutupi akses menuju lahan tempat parkir rumah toko / ruko milik Hambali dan beberapa pemilik ruko lainnya yang selama ini digunakan dan tidak ada gangguan dari pihak orang lain.

d. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial yang juga akan dinilai dengan uang.¹²

¹⁰ P. N. H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009, p.17.

¹¹ Goenawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, Rajawali Press, Jakarta, 1979, p.96.

¹² *Ibid.*.

Atas perbuatan Rudi Alandes yang melakukan pemagaran akses jalan dan lahan parkir dengan tujuan untuk menutupi akses menuju lahan tempat parkir rumah toko / ruko milik Hambali dan beberapa pemilik ruko lainnya tersebut, pihak Hambali telah menderita kerugian materiil dan apabila diperhitungkan kerugian yang dialami adalah penurunan omset penjualan per satu harinya (08 Juni 2023) kurang lebih Rp. 100.000.000,- (seratus ratus juta rupiah) per Hari sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap (*Incrast Van Gwisjde Zaak*).

e. Adanya hubungan kausal

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Kerugian tersebut disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauh manakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan.¹³

Hubungan kausal dalam perkara ini, yaitu terkait menerbitkan sertifikat hak milik No. 4435 atas nama Rudi Alandes diatas tanah yang telah menjadi akses jalan dan lahan parkir komplek ruko milik Hambali dan beberapa pemilik ruko lainnya. Selain itu, dilakukan pemagaran di lahan akses jalan dan lahan parkir yang selama ini digunakan Hambali dan beberapa pemilik ruko untuk akses jalan pembeli dan lahan parkir. Akibat perbuatan Rudi Alandes tersebut pihak Hambali mengalami kerugian yang dialami adalah penurunan omset penjualan per satu harinya (08 Juni 2023) kurang lebih Rp. 100.000.000,- (seratus ratus juta rupiah) per hari.

¹³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, p.4.

2. Kepastian Hukum Pasal 6 UUPA tentang Fungsi Sosial Tanah Pada Putusan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN.Bko

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka ketentuan dalam Buku II KUHPdata sepanjang mengenai hak-hak yang berkenaan dengan bumi, air, dan segala kekayaan alam yang ada di dalamnya menjadi tidak berlaku lagi, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik.¹⁴ Sehingga dalam membicarakan macam-macam hak-hak kebendaan dalam Buku II KUHPdata harus mengingat “berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, dan harus mengetahui mana hak-hak kebendaan yang masih ada dan mana hak kebendaan yang sudah dicabut berlakunya.”¹⁵

Penerapan hak servituut dalam perkara antara Hambali dengan Rudi Alandes sebagai masyarakat di Pematang Kandis, Kecamatan Banko, Kabupaten Merangin, sebenarnya sebelum terbit SHM No. 4435 telah diberikan oleh kedua orangtua Rudi Alandes yaitu Rosmawar Makalam pada saat membangun kompleks pertokoan beberapa unit dan menjual kepada orang lain sekitar tahun 1993 sampai dengan tahun 1997. Diketahui bahwa terdapat sisa tanah milik Rosmawar Makalam seluas lebih kurang 2000 M2 yang telah dibebani Hak Servituut.

Selain itu, Rosmawar Makalam berjanji tanah yang berada di halaman rumah toko tersebut yang dahulunya dipergunakan oleh Pemerintah Daerah Tk. II Sarolangun Bangko untuk lahan terminal truck Bangko diserahkan kepada masing-masing pembeli untuk dipergunakan sebagai fasilitas jalan dan halaman parkir bagi para pembeli/pemilik rumah toko yang membeli dari Rosmawar Makalam, untuk dipergunakan sehubungan dengan kegiatan usaha Para pemilik ruko tersebut, termasuk yang berada di depan tempat usaha Penggugat yang menjadi hak atas pengabdian atas pekarangan (servituut).

Selanjutnya, dapat dibuktikan berdasarkan Surat Kepala Daerah Tingkat II Sarolangun Bangko tentang surat Surat Izin Bangunan Nomor :240/TTD/1995,

¹⁴ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung, 2004, p.32.

¹⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2002, p.24.

dimana didalam surat tersebut sangat jelas jarak yang dibolehkan Rosmawar Makalam mendirikan bangunan adalah 40 M dari As Jalan Lintas Sumatera, dan surat nomor : 35/EFP/LF/VIII/1997, tertanggal 27 Agustus 1997, surat tersebut ditujukan kepada Bapak Bupati KDH TK. II SARKO, yang mana secara garis besar bahwasanya diuraikan tentang hak atas penggunaan tanah sisa Rosmawar Makalam untuk akses jalan dan halaman serta fasilitas umum lainnya.

Fakta ini, menggambarkan bahwa secara sosial hak servituut penting dari sisi sosial karena menjadi alat hukum yang memungkinkan masyarakat hidup berdampingan secara adil, harmonis, dan saling menghargai, terutama dalam pemanfaatan tanah. Mewujudkan prinsip fungsi sosial tanah di Indonesia, tanah bukan hanya komoditas ekonomi, tapi juga mengandung nilai sosial. UUPA Pasal 6 menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Hak servituut mencerminkan fungsi ini karena memungkinkan sebagian hak atas tanah digunakan untuk kebaikan bersama, bukan hanya kepentingan pribadi.

Hak servituut mengajarkan masyarakat untuk saling menghargai, tidak egois dalam memanfaatkan tanah dan memberi ruang untuk kepentingan bersama. Mendukung Keadilan Sosial tidak semua orang memiliki akses ke tanah luas atau lokasi strategis. Hak servituut memberi kesempatan yang lebih adil kepada semua orang untuk memanfaatkan tanah, meskipun mereka tidak punya akses langsung ke jalan atau fasilitas.¹⁶

Penerapan hak servituut memiliki banyak manfaat, namun dalam praktiknya juga menghadapi sejumlah kendala, baik dari sisi hukum, sosial, teknis, maupun kelembagaan, kurangnya pemahaman masyarakat terkait tata letak pembangunan.¹⁷ Pada akhirnya terjadi sengketa atau ketidaksepakatan tanah sebagaimana pada Masyarakat di Pematang Kandis, Kecamatan Banko, Kabupaten Merangin pasca terbitnya SHM No. 4435 atasnama Rudi Alandes (Tergugat) mengaku sebagai ahli waris dari Rosmawar Makalam almarhum yang meminta ganti rugi kepada Hambali (Penggugat) atas lahan yang dipergunakan sebagai jalan dan halaman untuk tempat parkir rumah toko atau ruko milik Penggugat dan ruko lainnya.

¹⁶ Ten Tjin Leng, “*Asas Pemisahan Secara Horizontal*” Dalam *Hukum Tanah Indonesia sebelum dan sesudah UUPA*, Majalah Hukum Nomor 5 Th, ke-4, 1978.

¹⁷ G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012, p.23.

Dasar ganti rugi yang diminta Penggugat terhadap Tergugat berdasarkan hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4435 atas nama Rudi Alandes yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin (turut Tergugat).

Selanjutnya, Rudi Alandes (Tergugat) melalui orang suruhannya telah memagar akses masuk ke halaman untuk tempat parkir milik rumah toko / ruko yang ditempati oleh Penggugat dan rumah toko/ruko lain yang membuat akses masuk terganggu akibat pemagaran tersebut, dan saat itu orang suruhan Tergugat menyatakan tanah yang dipergunakan sebagai akses jalan dan halaman untuk tempat parkir rumah toko / ruko milik Hambali (Penggugat).

Menurut penulis, bahwa pasca terbitnya SHM No. 4435 atas nama Rudi Alandes (Tergugat) oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin (Turut Tergugat) dilakukan tanpa melihat dan mempertimbangkan tentang adanya Surat Kepala Daerah Tingkat II Sarolangun Bangko tentang surat Surat Izin Bangunan Nomor: 240/TTD/1995, diketahui di atas tanah tersebut terdapat tanah yang telah dibebankan hak servituit sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2023.

Penerapan hak servituit bagi masyarakat di Pematang Kandis, Kecamatan Banko, Kabupaten Merangin pasca terbitnya SHM No. 4435 tidak dapat dilalui karena telah dilakukan pemagaran oleh Rudi Alandes (Tergugat), sementara Hambali (Penggugat) bersama masyarakat lainnya mengalami kerugian omset penjualan menurun dikarenakan pembeli tidak dapat masuk ke area yang dahulu disediakan untuk fasilitas jalan. Hal ini, menjelaskan bahwa penerapan hak servituit berpusat pada keadilan fungsional, yang menekankan agar akses dan hak atas tanah tetap dapat digunakan tanpa mengorbankan hak pihak lain dan fungsi sosial tanah.

Keadilan fungsional yang dimaksud terkait hak servituit bagi masyarakat di Pematang Kandis, Kecamatan Banko, Kabupaten Merangin pasca terbitnya SHM No. 4435, yaitu:

- a. Fokus pada bagaimana akses terhadap tanah dan hak-hak dasar tetap dapat dinikmati oleh semua pihak, terutama bagi tanah yang terkurung.
- b. Mengedepankan fungsi sosial hak atas tanah, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
- c. Memastikan masyarakat dapat hidup berdampingan secara adil, harmonis, dan saling menghargai.

Keadilan bukan hanya soal prosedur hukum yang benar (keadilan formal), tetapi juga pada isi atau substansi hukum itu sendiri (keadilan substansial), yang harus memastikan kebermanfaatan dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Keadilan juga diterapkan melalui penegakan hukum yang adil, bahwa pemilik tanah yang menyalahgunakan haknya untuk menghalangi servituut dianggap melakukan perbuatan melawan hukum, sementara pihak yang merugikan harus menyediakan solusi pengganti yang adil.

C. PENUTUP

Prinsip fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dalam penerapan hak servitut (pengabdian pekarangan) untuk akses jalan umum belum memberikan kepastian hukum terkait belum diatur mengenai konsep ganti rugi terhadap pemilik tanah yang memberikan akses jalan. Penutupan akses jalan bagi masyarakat yang dilakukan ahli waris sebagai pemilik atas tanah berdasarkan SHM No. 4435 adalah perbuatan melawan hukum dikarenakan akses jalan tersebut telah diberikan orangtua ahli waris pada saat transaksi jual beli didukung dengan Surat Keputusan Bupati Nomor yaitu :35/EF-P/LF/VIII/1997, tertanggal 27 Agustus 1997 tentang pemberian tanah untuk akses jalan dan lahan parkir.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agustina, R.. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Fuady, Munir. 2001. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____.2005. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hermit, Herman. 2004. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju.
- Ichsan, Achmad. 1969. *Hukum Perdata*. Jakarta: Pembimbing Masa.
- Kartasapoetra, G.. 2012. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Limbong, Bernhard. 2012. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Moleong, Lexi J. 1991. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Muhammad, Abdul Kadir. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Oberlin. 1989. *Beberapa Aspek Kebijakan Negara*. Yogyakarta: Liberty.
- Parlindungan, A. P.. 1991. *Komentar Atas Undang-Undang Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Silalahi, Oberlin. 1989. *Beberapa Aspek Kebijakan Negara*. Yogyakarta: Liberty.
- Simanjuntak, P. N. H.. 2009. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 2002. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Sudiyat, Iman. 1982. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.
- Tjitrosudibio, R. dan R Soebekti. 1983. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Santoso, Urip. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Usman, Rachmadi. 2011. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Widjaja, Goenawan dan Kartini Mulyadi. 1979. *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: Rajawali Press.

Publikasi

- Gueci, Rizal Sofyan. *Penguatan Kedudukan Pranata Hak Servitut dan Hukum Bertetangga dalam Yurisprudensi*. Jurnal Surya Kencana Dua : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan. Vol.3. No.1 (2016).
- Mezak, Meray Hendrik. *Pendaftaran Tanah sebagai Tertib Administrasi Pertanahan dan Jaminan Kepastian Hukum terhadap Pemegang Hak-hak Atas Tanah*. LAW REVIEW. Vol.6. No.2 (2006).

Siti Muadah dan Tetti Samosir

Urgensi Pengaturan tentang Mekanisme Pelaksanaan Pemberian Hak Akses Jalan (Hak Servituut)

Media Massa

Leng, Ten Tjin. *“Asas Pemisahan Secara Horizontal” Dalam Hukum Tanah Indonesia sebelum dan sesudah UUPA*. Majalah Hukum Nomor 5 Th, ke-4. 1978.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Surat Keputusan Bupati Bangko Nomor yaitu :35/EF-P/LF/VIII/1997.

Putusan Pengadilan Negeri Bangko Nomor 13/Pdt.G/2023/PN.Bko.