

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi  
Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**Studi Kasus Putusan Nomor 191/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. jo. Putusan  
Pengadilan Tinggi Nomor 246/PDT/2011/PT DKI. jo. Putusan Mahkamah  
Agung Nomor 3409K/PDT/2012 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 182  
PK/Pdt/2017 Mengenai Hak *Servituut* Yang Membebani Hak Guna  
Bangunan**

OLEH :

**Nama : Tiana Azalia Satrio**  
**NPM : 2016200202**

PEMBIMBING

**Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.**



PENULISAN HUKUM

DISUSUN SEBAGAI SALAH SATU KELENGKAPAN  
UNTUK MENYELESAIKAN PROGRAM PENDIDIKAN SARJANA  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

2020

Telah disidangkan pada Ujian  
Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.

Dekan,

Dr.iur. Liona N. Supriatna, S.H., M.Hum.



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Tiana Azalia Satrio

NPM : 2016200202

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

**“Studi Kasus Putusan Nomor 191/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 246/PDT/2011/PT DKI. jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3409K/PDT/2012 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 182 PK/Pdt/2017 Mengenai Hak *Servituut* Yang Membebani Hak Guna Bangunan”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

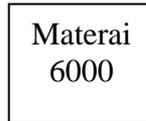
- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 1 Agustus 2020

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum



Tiana Azalia Satrio

2016 200 202

## ABSTRAK

Studi kasus ini menganalisis Putusan Pengadilan terkait Hak *Servituut* yang membebani Hak Guna Bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keunikan yang terdapat dalam sengketa pertanahan di Indonesia. Aksesibilitas jalan merupakan faktor penting terkait pertanahan atau lahan yang digunakan fungsinya. Khususnya aksesibilitas jalan yang lahan atau pekarangannya padat ataupun bersebelahan dengan lahan orang lain. Maraknya kasus mengenai tanah atau pekarangan yang bersebelahan terhadap terjadinya penutupan akses jalan yang semena-mena menjadi salah satu sengketa tanah yang sering dijumpai.

Pemilihan studi kasus ini karena terdapat keunikan dalam Putusan Pengadilan Negeri tersebut Majelis Hakim mengabulkan tuntutan penggugat yang mengajukan dasar gugatan terkait Pasal 674 KUHPerdara dan Pasal 677 KUHPerdara mengenai Hak *Servituut* yakni akses jalan para penggugat tertutup dengan hal tersebut Para Tergugat telah merampas hak *servituut* Warga Kampung Lengkong Gudang selaku pihak-pihak yang lahannya bersebelahan dengan PT. BSD, sebagaimana yang termuat dalam diktum Undang-Undang Pokok Agraria bahwa telah mencabut ketentuan Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai Bumi, Air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuanketentuan mengenai Hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-Undang tersebut. Sehingga Putusan Pengadilan Negeri tersebut diajukan Banding hingga Peninjauan kembali dan tetap menguatkan Putusan Pengadilan Negeri tersebut. Keunikan dari putusan ini juga, pada putusan Peninjauan Kembali pada akhirnya hakim mempertimbangkan ketentuan Pasal 6 UUPA sebagai pasal yang dilanggar oleh Para Tergugat.

Rekomendasi yang dapat diberikan adalah untuk Para Penggugat harus lebih teliti untuk menggunakan dasar hukum yang berlaku dalam mengajukan gugatan, untuk Para Tergugat untuk tidak mengabaikan fungsi sosial dan kepentingan umum yang telah ada, untuk Para Turut Tergugat agar lebih teliti dan bijak dalam mengeluarkan Izin hal ini terkait untuk tidak diabaikannya kepentingan orang banyak. Untuk Majelis Hakim agar lebih teliti dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara sesuai dengan kewenangan dan peraturan yang berlaku.

Kata Kunci: Sengketa Pertanahan, Hak *Servituut*, Fungsi Sosial

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala berkat dan pertolongannya penulis dapat melalui penyusunan penulisan hukum ini dengan baik. Sehingga usaha dan kerja keras ini menghasilkan penulisan hukum yang berjudul “Studi Kasus Putusan Nomor 191/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 246/PDT/2011/PT DKI. jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3409K/PDT/2012 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 182 PK/Pdt/2017 Mengenai Hak *Servituut* Yang Membebani Hak Guna Bangunan”. Besar harapan penulis bahwa penulisan hukum ini dapat berguna baik bagi mahasiswa maupun masyarakat luas. Penulisan huku ini tidak lepas dari bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung berupa semangat moral ataupun ilmu pengetahuan dari pihak yang selalu bersedia membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis hendak mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Mama, Thalia dan Ayah yang selalu memberi doa, bantuan dan menyemagati dalam proses kuliah sampai penyelesaian penulisan hukum ini. Semoga kalian sehat selalu agar bisa terus berperan untuk penulis dalam meraih kesuksesan dikemudian hari.
2. Keluarga besar penulis yang selalu memberi doa dan menyemangati penulis dalam proses perkuliahan sampai penulisan hukum ini.
3. Bapak Tanius Sebastian, S.H., M.Hum selaku dosen wali penulis yang telah mengarahkan penulis dan menyemangati penulis dari awal perwalian sampai perwalian terakhir.
4. Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk penulis. Terimakasih atas masukan dan saran positif yang selalu diberikan selama penulisan dan terimakasih telah sabar dan ikhlas dalam membimbing dari awal bimbingan sampai sidang akhir.
5. Om Budi Setiawan yang telah memberi arahan dan membantu penulis dalam penulisan studi kasus ini.

6. Om Rizal Sofyan Gueci yang telah bersedia memberi masukan dan memberi ilmunya dalam membantu penulis menyelesaikan penulisan hukum ini.
7. Ibu Theodora Pritadianing Saputri, S.H., LL.M., selaku dosen pada saat perancangan proposal yang telah banyak memberi arahan dan masukan untuk studi kasus ini.
8. Ibu Yanly, Ibu Retno, dan Ibu Debi selaku dosen penguji yang banyak memberi masukan dan saran dalam studi kasus ini.
9. Seluruh tim pengajar Fakultas Hukum Unpar dan karyawan fakultas yang telah banyak memberi edukasi dan dedikasi selama penulis berada di Fakultas Hukum Unpar.
10. Indiana Argani dan Fairuzah Pertiwi Kartasasmita selaku sepupu penulis yang juga sedang mengerjakan tugas akhir, terimakasih telah menemani dan menyemangati penulis. Terimakasih juga telah mewarnai hari-hari penulis.
11. Reza Wida, Raissa Anjani, Vrischa Titania sahabat penulis di Fakultas Hukum Unpar yang menjadi tempat bercerita dan berkeluh kesah. Terimakasih yang sudah dengan tulus menemani, membantu, menyemangati, memberi doa kepada penulis.
12. Monika dan Mahdifa selaku teman sebimbangan yang selalu mengingatkan, memberi semangat dan saran baik dalam penyelesaian studi kasus ini.
13. Fira, Haifa, Naya, Seane, Inas, Diara alias The Girls selaku teman yang mengisi hari-hari di Fakultas Hukum Unpar. Terimakasih telah mewarnai kehidupan kampus penulis baik suka maupun duka, terima kasih telah mendengar dan memberi saran kepada penulis selama masa perkuliahan semoga cita-cita yang kita inginkan dan kita khayalkan kelak bisa segera tercapai.
14. Sanjoyo Waskito, Sunjoyo Jatmiko, dan Tristan Ashari selaku teman sekosan penulis, teman sejak SMA, teman yang selalu bersedia menemani penulis, terimakasih telah membantu, menyemangati, memberi doa, dan

selalu bersedia menemani penulis dalam menyelesaikan studi kasus ini dari fase buntu sampai penyelesaian kebuntuan tersebut.

15. Rakly Tadashi, Ali Fathi Assegaf, Akmal, Aisha Kirana, Raiza Naufal, Aulivia, Chika, Shafira, Saddam selaku teman SMP penulis yang telah mengisi hari-hari penulis dari awal perkuliahan sampai sidang akhir.
16. Jenny, Laras, Acha, Anggi, Prita, Lala, Karina selaku teman SMA penulis yang telah menyemangati dan mengisi hari-hari penulis sampai selesai penulisan hukum ini.
17. Teman-teman angkatan 2016 terimakasih atas cerita selama 4 tahun di gedung 2 ini, kalian semua mengajari sosok mahasiswa hukum yang sesungguhnya dan semoga kelak dapat menjadi individu-individu yang sukses dan berhasil.
18. Teman-teman HUMAS HMPSIH 2019 (Auryn, Dityo, Markho, Mario, Dea, Ciela, Fauzan) yang selalu mendukung dan menyemangati penulis dalam penyelesaian studi kasus ini. Yang saling membantu dan memberi saran selama penulis berada di Fakultas Hukum Unpar.
19. Dan terakhir, kepada para pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu yang turut serta membantu penulisan ini dan memberikan semangat untuk berkuliah, saya ucapkan terimakasih banyak.

Akhir kata, semoga kelak penulisan ini dapat bermanfaat dan menjadi karya yang dapat dicontoh bagi yang membutuhkannya. Atas perhatiannya penulis ucapkan terimakasih banyak semoga kita semua selalu diberkati oleh Tuhan.

Bandung, 1 Agustus 2020

Tiana Azalia Satrio

## DAFTAR ISI

<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>11</b>
1.1. LATAR BELAKANG .....	11
1.2. ASUMSI DASAR YANG MUNCUL DARI KASUS .....	14
1.3. KEUNIKAN DARI PUTUSAN YANG AKAN DIKAJI.....	17
<b>BAB II KASUS POSISI TENTANG.....</b>	<b>19</b>
<b>HAK <i>SERVITUUT</i> YANG MEMBEBANI HAK GUNA BANGUNAN.....</b>	<b>19</b>
2.1. URAIAN DUDUKNYA PERKARA.....	19
2.2. ALASAN PENGAJUAN GUGATAN.....	25
2.3. PETITUM YANG DIAJUKAN PENGGUGAT .....	26
2.4. JAWABAN TERGUGAT I.....	28
2.5. JAWABAN TERGUGAT II DAN TERGUGAT III.....	37
2.6. JAWABAN TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II.....	38
<b>BAB III RINGKASAN PUTUSAN MENGENAI HAK <i>SERVITUUT</i> YANG MEMBEBANI HAK GUNA BANGUNAN.....</b>	<b>53</b>
3.1. PUTUSAN TINGKAT PERTAMA (PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT NOMOR 191/PDT.G/2009/PN.JKT.PST.) .....	53
3.2. PUTUSAN HAKIM TINGKAT BANDING (PUTUSAN PENGADILAN TINGGI JAKARTA NOMOR 246/PDT/2011/PT DKI.) .....	62
3.3. PUTUSAN HAKIM TINGKAT KASASI (PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3409 K/PDT/2012).....	64
3.4. PUTUSAN HAKIM TINGKAT PENINJAUAN KEMBALI (PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 182 PK/PDT/2017).....	73
<b>BAB IV MASALAH HUKUM DALAM STUDI KASUS MENGENAI HAK <i>SERVITUUT</i> YANG MEMBEBANI HAK GUNA BANGUNAN .....</b>	<b>82</b>
<b>BAB V PENELUSURAN HUKUM MENGENAI MASALAH.....</b>	<b>84</b>
<b>HAK <i>SERVITUUT</i> YANG MEMBEBANI HAK GUNA BANGUNAN.....</b>	<b>84</b>
5.1. KEBERADAAN HAK <i>SERVITUUT</i> DALAM HUKUM INDONESIA .....	84

A. Hak Servituut Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdato).....	84
B. Hak Servituut Setelah Berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA).....	86
5.2. PEMBEBANAN HAK SERVITUUT DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN .....	90
A. Hak Servituut Dalam KUH Perdata.....	90
B. Keberadaan Hak Guna Bangunan .....	90
5.3. ANTARA HAK SERVITUUT DENGAN FUNGSI SOSIAL TANAH SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 6 UUPA .....	97
A. Keberadaan Hak Servituut .....	97
B. Fungsi Sosial Tanah Sebagaimana Dimaksud Dalam Pasal 6 UUPA..	97
C. Pendirian Bangunan Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan .....	97
<b>BAB VI ANALISIS TERHADAP PUTUSAN NOMOR 191/PDT.G/2009/PN.JKT.PST. JO. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 246/PDT/2011/PT DKI. JO. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3409K/PDT/2012 JO. PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI NOMOR 182 PK/PDT/2017 MENGENAI HAK SERVITUUT YANG MEMBEBANI HAK GUNA BANGUNAN .....</b>	<b>105</b>
6.1. KEBERADAAN HAK SERVITUUT DALAM HUKUM INDONESIA .....	105
6.2. PEMBEBANAN HAK SERVITUUT DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN .....	118
6.3. ANTARA HAK SERVITUUT DENGAN FUNGSI SOSIAL TANAH SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 6 UUPA .....	123
<b>BAB VII PENUTUP .....</b>	<b>132</b>
7.1. KESIMPULAN .....	132
7.2. SARAN .....	133
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>135</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>138</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### ***1.1. Latar Belakang***

Dalam memenuhi kebutuhan, sebagai negara hukum segala aspek harus didasari oleh hukum, yang didasari oleh landasan yang sesuai yakni Pancasila dan UUD 1945. Adanya Pancasila dan UUD 1945 harus menjiwai hukum sebagai keseluruhan sistem hukum. Tujuan negara untuk membentuk masyarakat yang sejahtera merupakan salah satu faktor pembentukan hukum itu sendiri yakni agar kebutuhan masyarakat terpenuhi dengan alur yang sesuai. Seperti pertanahan, kebutuhan tanah tidak lepas dari hukum yang mengaturnya. Dengan adanya pengaturan seperti Hukum Agraria akan membantu untuk menopang segala aspek mengenai pertanahan seperti lahan, hak atas tanah, dan pengaturan mengenai pertanahan lainnya.

Masyarakat yang semakin kompleks dan berkembangnya kemampuan seseorang mempengaruhi adanya permintaan dari segala aspek meningkat tinggi. Di Indonesia sendiri kebutuhan terhadap lahan sangat tinggi, baik itu diperuntukan untuk tempat tinggal, usaha, ataupun objek investasi. Khususnya untuk tempat tinggal, sebagai individu yang beraktivitas pasti memerlukan lahan atau tempat dalam arti sebagian besar kegiatan manusia dilakukan di atas tanah. Tanah sebagai salah satu objek yang memiliki nilai yang tinggi. Dengan adanya permintaan dan nilai yang tinggi tersebut, segala problem dan polemik muncul mengenai pertanahan dan menyebabkan sangketa tanah di Indonesia akan cenderung tinggi. Sekarang ini tanah atau lahan menjadi persoalan di berbagai Negara termasuk Indonesia. Mengenai tanah sebagai tempat tinggal, akan menghadirkan pembahasan salah satunya adalah mengenai adanya akses jalan. Aksesibilitas jalan sebagai faktor yang sangat mempengaruhi tanah. Hal ini merupakan hal yang diabaikan bagi

sebagian orang, tetapi bisa menjadi hal yang diutamakan bagi seseorang orang yang lain. Hal ini mengapa sekecil apapun akses jalan yang disediakan sangat diapresiasi bagi orang yang menggunakan jalan tersebut atau sebagai orang yang berada di daerah tersebut.

Dalam konteks ini, tanah di Indonesia memiliki kaitan erat dengan Hukum Agraria. Ketentuan mengenai Hukum Agraria tersebut, tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (yang selanjutnya disebut UUPA), dimana di dalam UUPA tersebut mengatur secara keseluruhan mengenai hukum tanah yang berlaku di Indonesia. Sebelum pengaturan di UUPA, mengenai pertanahan di Indonesia sendiri, dahulu diatur sebagian besar oleh Hukum Adat. Sejak tahun 1960 sudah ada Undang-Undang Pokok Agraria yang juga menjadikan Hukum Adat sebagai landasannya. Terkait adanya UUPA, terdapat asas yang dikenal dalam Pasal 6 yakni asas fungsi sosial. Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan bila digunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, terutama apabila hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat.<sup>1</sup> Terkait jalan, di Indonesia ada pengaturannya yakni tertuang dalam Undang-Undang tentang Jalan secara khusus (UU No. 38 tahun 2004 tentang Jalan) disebutkan bahwa dengan adanya jalan artinya pengguna jalan berhak mendapatkan akses jalan yang terintegrasi atau terhubung dari jalan kecil, alternatif ke jalan utama sehingga harkat dan martabat manusia dengan mendapatkan akses jalan baik secara langsung atau tidak langsung dapat meningkatkan taraf hidup baik secara sosial, sosiologi, budaya dan agama sesuai dengan apa yang dicita-citakan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam hukum adat juga telah dikenal hak atas jalan sampai ke jalan umum dikenal sebagai bagian dari asas hukum tetangga. Hukum tetangga menurut hukum adat

---

<sup>1</sup> Theresia C Pasaribu, *Asas-Asas Hukum Agraria*, Diakses: <https://www.hukumproperti.com/agraria/asas-asas-hukum-agraria/> (25 September 2019, pukul 12.48 WIB)

bersifat kolektif yang mendahulukan kepentingan umum dari pada kepentingan perorangan atau PT (Perseroan Terbatas).<sup>2</sup>

Dalam KUH Perdata ada yang dikenal dalam Bahasa Belanda adalah hak *servituut* yang diartikan sebagai Pengabdian Pekarangan, hak ini merupakan salah satu hak yang diatur dalam KUH Perdata khususnya dalam Buku II KUH Perdata. Sebagai mana pengabdian pekarangan diatur dalam Buku II KUH Perdata pasal 674 – 710 KUH Perdata. Pada pasal tersebut dapat diartikan bahwa hak *servituut* itu adalah hak tetangga untuk melintas saluran air, udara, jalan terhadap tetangga yang lain hak melintas diatas pekarangannya terhadap tetangga lain yang tidak mempunyai akses. Namun berkaitan dengan Buku II KUH Perdata sendiri setelah adanya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 sudah tidak berlaku lagi. Berdasarkan buku karangan Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan yang berjudul Hukum Perdata : Hukum Benda bahwa pasal-pasal tentang hak dan kewajiban pemilik pekarangan pasal 625-672 KUH Perdata dan pasal-pasal tentang pengabdian pekarangan pasal 674-710 KUH Perdata merupakan beberapa dari pasal-pasal yang tidak berlaku lagi.<sup>3</sup> Dilihat dari perkembangannya dan terbentuknya, UUPA tidak menganut dualisme hukum yang urusan pertanahan sudah di unifikasi dengan dibentuknya pengaturan dalam UUPA. Sejak keberlakuan UUPA, segala urusan pertanahan sudah menggunakan pengaturan dalam UUPA sehingga pengaturan tanah dalam KUH Perdata sudah tidak berlaku lagi.

Ketentuan dalam KUH Perdata mengenai pengabdian pekarangan dan hak dan kewajiban pemilik pekarangan masih digunakan oleh hakim hingga kini. Berdasarkan penelitian, masih adanya putusan hakim yang menjadikan pasal yang sudah tidak berlaku tersebut sebagai pasal yang dijadikan bahan

---

<sup>2</sup> Imam Sudiat, *Hukum Adat dan Modernisasi Hukum*, (Yogyakarta: FH-UII, 1998), hlm. 29-38

<sup>3</sup> Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm. 6

pertimbangan hakim seperti dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 191/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst., perkara ini sudah pada tahap Peninjauan Kembali dan sudah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini dapat dilihat bahwa upaya banding dan kasasi telah diupayakan. Namun pada akhirnya dalam tahap Peninjauan Kembali putusannya menyatakan hakim menolak permohonan peninjauan kembali, yang pada artinya dapat dianggap bahwa salah satu dasar gugatan pemohon peninjauan kembali yang tercantum mengenai hak *servituut* sudah tidak mempunyai dasar hukum lagi merupakan hal yang tidak disetujui oleh hakim. Dalam hal ini, tertutupnya akses jalan karena telah dibangun pagar durakon sehingga pemohon peninjauan kembali selaku pemegang Hak Guna Bangunan dapat dibebani hak *servituut*. Sehingga penulis ingin mengetahui lebih lanjut penyelesaian kasus yang berkaitan mengenai lahan yang tidak memiliki akses jalan dan khususnya pembebanan hak *servituut* ini bisa atau tidak untuk hak atas tanah khususnya hak guna bangunan (HGB). Hak Guna Bangunan merupakan hak yang status kepemilikannya hanya pada bangunannya saja.

### **1.2. Asumsi Dasar yang Muncul Dari Kasus**

Asumsi yang muncul dalam perkara Nomor 191/Pdt.G/2009/PN Jkt.Pst. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 246/PDT/2011/PT DKI. jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3409K/PDT/2012 [SEP]jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 182 PK/PDT/2017 adalah pihak tergugat yakni PT. Smart Telkom, Tbk, PT. Bumi Serpong Damai, Tbk, dan PT. Supra Veritas telah menutup akses jalan warga Kampung Lengkong dengan ketentuan ini melanggar ketentuan mengenai fungsi sosial dalam UUPA. Tanah pekarangan dan rumah di kediaman yang letaknya di Kampung Lengkong Gudang, RT 05 RW 01, Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang/ Kota Tangerang Selatan, yang sudah dimiliki sejak tahun 1950 seluas ± 3500 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus meter persegi) dan di atas

tanah mana terdapat rumah yang memiliki MB Nomor 648.3/87-DB/2001, tanggal 13 Februari 2001.

Para warga telah menggunakan jalan sebagai akses satu-satunya yang dipergunakan sebagai jalan penghubung menuju desa lengkong Gudang dan Desa Rawabunutu, yang semula jala swadaya kemudian sudah berubah status menjadi jalan desa/tanah kas desa pada periode Lurah Adih, Lurah Sugeni pada Turut Tergugat III. Para warga juga mempunyai alternatif jalan keluar dan masuk dari tempat tinggalnya yang melalui jalan kemuning yang melintasi Komplek Perumahan Puspita Loka BSD yang pada akhirnya ditutup pada tanggal 9 Maret 2006. Kemudian, para warga Kampung Lengkong Gudang pada akhirnya mengajukan gugatan terhadap adanya hak yang dilanggar yakni Hak *Servituut* kepada para tergugat I sampai dengan III, para warga Kampung Lengkong Gudang merasa telah dirampas hak *Servituut* dengan ditutupnya jalan satu-satunya kepentingan umum.

Para Tergugat yakni PT. Bumi Serpong Damai, Tbk., PT. Smart Telcom dan PT Supra Veritas telah memiliki hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam HGB Nomor HGB Nomor 4011 dan HGB Nomor 1091. Sampai dengan saat ini, belum pernah ada gugatan atau putusan pengadilan yang membatalkan Sertifikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang dan Sertipikat HGB Nomor 4011/Lengkong Gudang sebagaimana dimaksud, sehingga secara hukum kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali atas bidang-bidang tanah *a quo* berdasarkan Sertipikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang dan Sertipikat HGB Nomor 4011/ Lengkong Gudang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Berdasarkan putusannya Hakim mengabulkan hak yang diminta oleh para warga Kampung Lengkong Gudang yakni hak *servituut*, mengenai pengaturannya diatur pada Buku II KUH Perdata yang keberlakuannya sudah tidak berlaku sejak terbitnya Undang-Undang Pokok Agraria.

Berdasarkan buku karangan Titik Triwulan Tutik, menyatakan bahwa dengan

berlakunya Undang Undang Pokok Agraria, maka pasal-pasal dalam Buku II KUH Perdata sesuai dengan surat Departemen Agraria tanggal 26 Februari 1964, Nomor Undang 10/3/29, pasal-pasal tentang pengabdian pekarangan (*erfdienstbaarheid*) Pasal 674 Pasal 710 sudah tidak berlaku lagi.<sup>4</sup> Hal yang sama juga dikemukakan oleh Marhainis Abdullah dalam bukunya Hukum Perdata Materil jilid I, cetakan pertama, Penerbit: Pradnya Paramita-Jakarta halaman 203 sampai dengan 204. Oleh karena hak *servituut* yang didasarkan pada aturan dalam ketentuan Pasal 625 sampai dengan Pasal 672 dalam Buku II KUHPerdata dan ketentuan mengenai pengabdian pekarangan yang masuk dalam Pasal 674 sampai dengan Pasal 710 KUHPerdata sudah tidak berlaku lagi, dengan demikian patut dan beralasan hukum apabila gugatan mengenai hak *servituut* untuk ditolak. [SEP]

Kemudian, hukum perdata mengenal 2 (dua) sifat dari hak *servituut* yaitu bersifat abadi dan bersifat tidak abadi. Hak *servituut* yang bersifat abadi contohnya hak mengalirkan air dan hak *servituut* yang tidak abadi salah satunya ialah hak melintasi pekarangan sebagaimana dimuat dalam buku Marhainis Abdulah,<sup>5</sup> sehingga dalil pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa hak *servituut* adalah bersifat terus menerus dan tidak pernah berakhir (abadi) adalah suatu pertimbangan yang keliru.

Berdasarkan fakta-fakta diatas dan uraian singkat kasus, dapat diasumsikan bahwa hak yang dimintakan para warga Kampung Lengkong Gudang merupakan tindakan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dikarenakan keberadaan dari pagar durakon yang dibangun pihak tergugat pun telah didukung dengan adanya hak atas tanah yang dimiliki oleh para tergugat. Dalam memunculkan hak atas tanah tersebut pasti telah diperkirakan dan mempunyai solusi atas jalan pengganti dari jalan yang telah ditutup. Hal

---

<sup>4</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistim Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 35-36

<sup>5</sup> Marhainis Abdulah, *Hukum Perdata Material jilid I*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1984), hlm. 203-204

lainnya adalah tuntutan mengenai hak yang diajukan oleh para Penggugat mengenai hak *servituut* seharusnya ditolak oleh hakim dikarenakan keberlakuannya sudah tidak ada dikarenakan ketentuan mengenai hak *servituut* diatur pada Buku II KUH Perdata, ketentuan mengenai pertanahan dalam Buku II KUH Perdata sudah tidak berlaku lagi sejak diterbitkannya Undang-Undang Pokok Agraria pada tahun 1960.

Asumsi yang muncul dari perkara ini adalah bagaimana HGB dapat diberikan kepada pihak yang menghalangi hak *servituut* seseorang atau dalam perkara ini adalah akses jalan. Apabila ketentuan Buku II KUH Perdata sudah tidak berlaku lagi, mengapa tuntutan mengenai hak *servituut* masih dapat dimintakan kepada pengadilan dan dikabulkan oleh hakim ? Oleh karena itu berdasarkan fakta, seharusnya HGB tidak dapat diberikan apabila hak *servituut* masih berlaku, dan apabila hak *servituut* tidak berlaku lagi hakim tidak dapat mengabulkan permohonan mengenai adanya hak *servituut* melainkan hak bertetangga yang telah diatur dalam aturan lain ataupun konversi dari hak *servituut* itu sendiri.

### **1.3. Keunikan Dari Putusan yang Akan Dikaji**

Keunikan dari kasus ini adalah tuntutan dari para penggugat mengajukan gugatan mengenai hak *servituut* yang diatur dalam Buku II KUH Perdata masih dikabulkan oleh hakim, sementara itu dalam ketentuannya pasal-pasal dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai tanah sudah tidak berlaku lagi sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan para tergugat telah memiliki bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah adalah Sertipikat Hak atas tanah, sehingga secara hukum Para tergugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya hak atas tanah *a quo* berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 1091/Lengkong Gudang dan Sertipikat HGB Nomor 4011/Lengkong Gudang. Namun, hal yang dilakukan oleh para tergugat juga bukan merupakan tindakan yang dapat dibenarkan melainkan dapat digolongkan sebagai perbuatan yang melanggar ketentuan Pasal 6 UUPA mengenai asas

fungsi sosial. Oleh sebab itu, para penggugat dapat mengajukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum mengenai pelanggaran terhadap Pasal 6 UUPA.

Keunikan lainnya adalah hak *servituut* kurang banyak pembahasannya sehingga hak seperti ini tidak diketahui oleh beberapa pihak khususnya bagi pihak yang telah ditutup akses jalannya oleh pihak-pihak tertentu sehingga seharusnya hak seperti hak *servituut* ini ada pengaturannya dalam Undang-Undang dan diatur secara khusus. Perkara ini dari tingkat pertama sampai tingkat peninjauan kembali Majelis Hakim mempunyai pendapat yang sama, yakni para tergugat telah melanggar hak warga terhadap akses jalan yakni hak *servituut*. Lalu bagaimana dengan keberadaan hak warga dari pihak tergugat sendiri yakni pengembang perumahan, dan bagaimana pula hak atas tanah yang telah dimiliki oleh para tergugat. Hal ini menimbulkan kerugian kepada kedua belah pihak dan ketidakjelasan hukum dan eksekusinya. Hal ini jelas dapat dikatakan unik karena terdapat ketidaksesuaian antara hukum yang berlaku dengan putusan pengadilan. Pihak yang merugipun tidak hanya dari pihak masyarakat Kampung Lengkong Gudang, melainkan pihak pengembang perumahan juga mengalami kerugian yang cukup signifikan. Tak hanya itu putusan pengadilan pun tidak mudah untuk langsung dapat dieksekusi.

Selain itu bagaimana Hak Atas Tanah yakni Hak Guna Bangunan dapat diterbitkan, sedangkan bangunan yang dibangun akan menutup akses jalan pihak lain ? Ditambah lagi Izin Mendirikan Bangunan atau yang disebut IMB hanya akan dapat diterbitkan apabila bangunan yang akan didirikan memiliki akses jalan sehingga bagaimana keberlakuan IMB dari para warga Kampung Lengkong Gudang yang sementara ini tidak memiliki akses jalan keluar dari rumahnya ?

