

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang memiliki kepadatan penduduk berjumlah 273,52 juta jiwa di tahun 2023. Hal ini terbukti dengan survei yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik Nasional.¹ Jumlah penduduk yang sangat besar yang tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan pertanian akan menyebabkan permintaan terhadap tanah melesat tajam. Tanah memiliki potensi ekonomi untuk menyokong kehidupan sekelompok manusia dan sebagai dasar budaya bagi komunitas yang bersangkutan.² Keberadaan tanah yang erat dengan manusia karena tanah merupakan tempat manusia melaksanakan hidupnya dan segala aktivitas manusia tidak terlepas dari kebutuhan akan tanah.

Tanah memiliki makna kompleks baik dari sisi ekonomi, politis, maupun dari segi budaya. Tanah dari sisi ekonomi merupakan sarana untuk mata pencaharian seperti mencari makan, bercocok tanah, sumber mata pencaharian dan rumah untuk bertempat tinggal. Tanah dari sisi politis dapat melihat seberapa banyak kekayaan yang dimiliki. Sementara, tanah dari sisi budaya, tanah dapat menentukan sebuah kedudukan sosial seseorang, tanah

¹ Badan Pusat Statistik, “Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribuan Jiwa), 2021 – 2023” Diakses dari <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html>. Diakses pada tanggal 5 Oktober 2023 pada jam 12.35, 2023.

² Hambali Thalib, *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanian*, Jakarta, Fajar Interpretama Offset. 2009. hlm 1

dianggap sakral karena berhubungan dengan pewarisan dan kepercayaan. Hal tersebut searah dengan pembukaan Pasal 28H ayat 1 Undang – Undang Dasar

Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dimana setiap orang memiliki hak untuk memiliki hidup yang sejahtera lahir maupun batin, memiliki tempat tinggal serta hidup dengan baik dan sehat. Hal tersebut dapat terwujud dengan keberadaan tanah yang luas dan cukup sehingga masyarakat dapat hidup sejahtera.

Kebutuhan akan tanah di Indonesia merupakan hal yang penting, sebab manusia menjadikan tanah sebagai kebutuhan yang mendasar. Ketergantungan manusia yang demikian besar terhadap tanah, membuat tanah membawa efek positif maupun negatif di kehidupan.³ Efek positif tanah dalam kehidupan, yaitu semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah yang dapat meningkatkan pembangunan dan nilai ekonomi tanah tersebut. Namun, meningkatnya kebutuhan akan tanah juga membawa efek negatif, yaitu timbulnya permasalahan dan sengketa tanah antar masyarakat. Sengketa tanah merupakan sebuah masalah yang ada sebab adanya masalah mengenai kepentingan pribadinya sehingga perlu perbaikan dalam menata dan menggunakan tanah agar masyarakat mendapat jaminan kepastian hukum.

Perubahan pembangunan dan perkembangan zaman mengakibatkan adanya peningkatan kebutuhan terhadap tanah, namun karena ketersediaan tanah yang terbatas kemudian berakibat terjadi konflik pertanahan. Konflik pertanahan yang sekarang ini menjadi isu nasional karena memiliki jumlah yang tinggi dan banyaknya kendala dalam penyelesaiannya. Hal tersebut didukung oleh hasil penelitian yang dilakukan oleh Pusat Studi Ekonomi Universitas Gadjah Mada Yogyakarta bahwa konflik tanah merupakan salah

³ Iwan Permadi, *Kedudukan Hukum Persewaan Tanah Negara, Perspektif Hukum*, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya. 2016. hlm 8.

satu permasalahan yang dianggap paling serius yang muncul di berbagai media.

Konflik atau sengketa tanah dapat terjadi karena beberapa faktor atau sebab seperti kuantitas tanah yang tidak tersedia, sumber daya yang terbatas untuk penyelesaian sengketa tanah dan kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai tata letak dalam pembangunan. Kasus yang sedang menghebohkan masyarakat luas sekarang ini adalah kasus pemanfaatan tanah, dalam hal tersebut adanya kasus tanah yang tertutup yang berbatasan dengan orang. Hal tersebut diakibatkan oleh kepadatan penduduk yang tidak diimbangi dengan luas tanah yang tersedia. Selain itu, sifat tanah yang tetap dan tidak akan bertambah luas tersebut tidak sejalan dengan kepadatan penduduk yang sangat tinggi, sehingga berdampak pada pemukiman yang padat dan tidak memiliki pengaturan tata letak yang sesuai aturan. Ketertarikan antara orang dengan tanah yang demikian mengakibatkan sulitnya akses keluar masuk jalan umum karena terhalang oleh tanah milik orang lain.⁴

Usaha dalam memenuhi kebutuhan akses jalan umum dikatakan berhasil apabila pemilik tanah memberi izin untuk memberikan akses jalan untuk warga yang membutuhkan akses jalan yang tertutup dan berbatasan dengan tanah milik orang lain. Pemilik tanah yang tertutup tanah orang lain mempunyai hak untuk mendapatkan akses melintasi pekarangan tanah milik orang lain sebagai akses menuju jalan umum. Dalam Buku II Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tepatnya pada Pasal 674 – 710 tentang pengabdian pekarang.

⁴ Muhammad, Mulyadi, *Implementasi Kebijakan Pengandaan tanah untuk Kepentingan umum di Jakarta Utara*, Jurnal Masalah – masalah sosial, 2019 hlm 146.

Hak Pengabdian Pekarangan atau *Servituut* merupakan pemberian beban pada pekarangan orang untuk kemanfaatan pekarangan milik yang lain. Adanya Undang – Undang Pokok Agraria membuat semua hak kebendaan mengenai tanah dalam Buku II KUHPerdota, tidak lagi mempunyai hubungan keperdataan namun sudah menjadi objek dari Hukum Agraria.⁵ Namun dalam realitanya, hak *Servituut* sebagaimana diatur dalam Pasal 667 KUHPerdota masing sering digunakan oleh sebagian besar Hakim dalam beberapa perkara. Hal tersebut merupakan salah satu faktor munculnya sengketa tanah, karena adanya ketidaksesuaian dengan peraturan dan tidak sempurnanya sebuah peraturan.

Kasus Sengketa Pertanahan sempat menyita perhatian publik, dimana terdapat rumah yang tertutup dan tidak memiliki akses jalan menuju jalan utama, kasus tersebut terjadi di Kabupaten Ponorogo pada tahun 2021. Kasus tersebut berawal ketika Bagus Robby Janto yang merupakan warga asli Ponorogo sekaligus anak pemilik hak atas tanah yang digunakan sebagai jalan alternatif menuju jalan umum selama 40 tahun oleh warga sekitar membangun dak beton.⁶

Penutupan akses jalan yang dilakukan oleh Bagus Robby Janto disebabkan adanya pengucilan selama 3 tahun oleh warga gang setapak jalan Gajah Mada No. 19 – 21 RT, 001 RW, 007, Bangunsari, Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur. Kemudian warga yang berjumlah 13 Kartu Keluarga tersebut melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ponorogo pada 12 April

⁵ Ketut Oka Setiawan , *Hukum Perdata mengenai Orang dan Kebendaan*, Jakarta, FH Utama Jakarta, 2011.hlm 159.

⁶ Pengadilan Negeri Ponorogo, Putusan Nomor 14/ Pdt.G/2021/PN Png., hlm 49.

2021, namun keinginan warga tidak dikabulkan oleh Hakim. Dalam Penjelasan putusan perkara Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Png yang telah inkraht, dalam pertimbangan hakim, menyatakan bahwa gang jalan yang menjadi objek sengketa tersebut bukanlah jalan satu satunya jalan untuk akses keluar dan pemilik tanah yang memiliki sertifikat tanah memiliki posisi tertinggi dalam memanfaatkan tanahnya.

Warga yang menuntut pemecahan sertifikat tanah tersebut tidak dapat membuktikan kepemilikan tanah, sertifikat tanah tersebut sudah dianggap sebagai alat bukti yang tidak perlu didukung dengan alat bukti lain. Hak atas tanah merupakan hak paling kuat dan memiliki kedudukan tertinggi untuk menggap tanah kepunyaan sendiri yang meliputi hak untuk memperoleh hasil pemanfaatan tanah.⁷ Konsekuensi hukum yang didapatkan pemilik tanah memiliki hak milik mendapat wewenang paling besar dibandingkan dengan hak – hak lain yang dimiliki oleh tanah. Namun dengan adanya hak milik bukan berarti hak tersebut sepenuhnya menjadi hak milik dan tidak dapat diganggu, namun sebagaimana tidak bertentangan dengan aturan lainnya.

Ketentuan Pasal 20 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria menyatakan hak milik merupakan jaminan yang diberikan negara untuk memiliki tanah yang turun temurun, terpenuhi yang dimiliki pemilik tanah, akan tetapi menurut Soedikno Mertokusumo dalam Buku Hukum kepemilikan Hak Tanah bahwa kekuasaan yang dipunyai pemilik tanah atas tanah yang dimilikinya terbagi atas dua yaitu pemilik sertifikat berhak menggunakan tanah miliknya dengan batasan –

⁷ Bambang Eko Supriyadi (2013), *Hukum Agraria Kehutanan aspek Hukum Pertanahan*, Cetakan I, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm 10.

batasan menurut UUPA dan peraturan hukum lainya dengan memperhatikan tanah memiliki fungsi sosial.

Berdasarkan penjelasan diatas, setiap hak atas tanah tanah memiliki berbagai fungsi, baik hak milik perseorangan maupun fungsi sosial.⁸ Setiap hak atas tanah dibatasi dengan adanya fungsi sosial sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUPA, fungsi sosial di sini memiliki tujuan mengedepankan kepentingan orang banyak seperti diatur dalam Pasal 674 – 710 KUHPerdara, bahwa tanah bukan hanya digunakan untuk kepentingan pribadi , penggunaan tanah harus menyesuaikan hak haknya sehingga tidak merugikan dan bermanfaat bagi masyarakat luas. Namun ada batasan dalam menerapkan fungsi sosial tersebut, berdasarkan Pasal 691 dan 693 KUHPerdara bahwa pemilik hak hanya boleh menggunakan haknya dengan memberikan seringannya bagi pekarangan penerima, kemudian dipertegas dengan adanya Pasal 6 tepatnya pada penjelasan umum II angka (4) UUPA bahwa tanah berfungsi sosial bukan berarti mendesak kepentingan pemilik tanah oleh kepentingan orang banyak.⁹

Pemilik pekarangan harus mengizinkan orang yang melintasi pekarangannya karena pemilik pekarangan memiliki hak milik, apabila pemilik pekarang tidak mengizinkan maka tanah tersebut bukan merupakan tanah pengabdian pekarangan (*servituut*). Pemilik tanah bebas untuk mengalihkan, membebani dan menyewakan atau memelihara bahkan merusak tanah miliknya. Sehingga masyarakat bahkan pemerintah tidak boleh sembarangan membatasi hak milik orang, melainkan dengan melakukan ganti rugi.

⁸ Rahayu Subekti, *Kebijakan Pemberian ganti rugi dalam penggandaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*, Surakarta, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2016. hlm 377.

⁹ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah bidang Agraria*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2010. hlm 73.

Berkaitan dengan Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*), Pasal 667 KUHPerdara disebutkan bahwa, “ Pemilik tanah atau pekarang yang terjepit dengan tanah orang lain, sehingga tidak memiliki jalan keluar, berhak menuntut pemilik pekarangan tetangganya agar memberikan jalan dengan mengganti rugi yang seimbang”. Ganti Rugi merupakan hak yang dimiliki orang yang rugi berupa imbalan. Ganti rugi yang seimbang disini, dapat diartikan ganti rugi yang sesuai dengan besar tanah yang digunakan dalam Hak Pekarangan mulai dari besar, harga, luas tanah yang sesuai.¹⁰

Ganti rugi dalam kasus Pengabdian pekarangan (*Servituut*) merupakan hak bagi pemilik tanah yang tanahnya digunakan sebagai akses menuju jalan umum sebagai penggantian yang layak dan adil.¹¹ Realitanya, pemberian ganti rugi tersebut tidak dilakukan, padahal pemilik tanah sudah melakukan gugatan rekonvensi dengan meminta ganti rugi dan regulasi ganti rugi terhadap kasus tersebut sudah jelas diatur di Pasal 667 namun belum spesifik. Maka dalam hal tersebut terjadinya kekaburan hukum terhadap regulasi dalam mengatur mengenai Ganti Rugi yang lebih spesifik dalam kasus diatas.

Adanya Kekaburan hukum mengenai regulasi pemberian ganti rugi dalam kasus Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*) menjadikan urgensi penelitian ini penting. Penelitian ini nantinya diharapkan memberikan rekomendasi dan solusi konkret terkait dengan penerapan atau penentuan ganti rugi yang adil, seimbang dan layak dalam kasus – kasus Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*). Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis

¹⁰ P.N.H. Simanjuntak , *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta. Prenada Media 2015, hlm 13.

¹¹ Feby Tamara Ramadhani, *Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Terkurung untuk memperoleh akses jalan (Studi Kasus di Kota Bandar Lampung)*, (Doctoral dissertation, Universitas Lampung), 2023. hlm 20.

melakukan penelitian ke dalam skripsi yang berjudul “**IMPLEMENTASI HAK PENGABDIAN PEKARANGAN (*SERVITUUT*) SESUAI DENGAN PASAL 667 KITAB UNDANG – UNDANG HUKUM PERDATA DI PONOROGO (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 14/PDT.G/2021/PN PNG)**”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana implementasi hak pengabdian pekarangan (*servituut*) sesuai dengan Pasal 667 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata di Kabupaten Ponorogo ?
2. Apa upaya hukum pihak yang dirugikan akibat ganti rugi yang tidak sesuai dengan Pasal 667 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata di Kabupaten Ponorogo?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penulisan skripsi ini untuk :

1. Mengetahui dan menganalisis implementasi ganti rugi hak pengabdian pekarangan (*servituut*) sesuai dengan Pasal 667 KUHPerdata di Kabupaten Ponorogo.
2. Mengetahui upaya hukum pihak yang dirugikan akibat ganti rugi yang tidak sesuai dengan Pasal 667 KUHPerdata di Kabupaten Ponorogo.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini yaitu terdapat dua jenis manfaat antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis hasil penelitian dapat digunakan sebagai bahan kajian ilmu hukum, utamanya dalam ranah hukum perdata mengenai Hak Pengabdian Pekarangan (*servituut*), sehingga dapat memberikan referensi yang dapat menjadi rujukan dan pijakan penelitian sejenis pada tahap berikutnya.

2. Manfaat Praktis

Secara Praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas pengetahuan bagi praktisi hukum, masyarakat luas dan pihak yang membutuhkan terkait dengan ganti rugi yang di dapatkan pemilik tanah yang tanahnya digunakan sebagai Hak pengabdian Pekarangan untuk mendapat kepastian hukum. Pihak yang membutuhkan pengetahuan yang berkaitan dengan ganti rugi yang di dapatkan pemilik tanah yang tanahnya digunakan sebagai Hak pengabdian Pekarangan untuk mendapat kepastian hukum.

1.5 TINJAUAN PUSTAKA

1.5.1 Landasan Teori

1.5.1.1 Teori Implementasi menurut Para ahli

a. Teori Implementasi menurut Syauckani

Implementasi merupakan aktivitas untuk menyalurkan sebuah aturan kepada masyarakat sehingga aturan tersebut dapat menghasilkan sebagaimana yang diinginkan. Aktivitas tersebut berupa mempersiapkan seperangkat aturan dan bagaimana mengantarkan aturan tersebut ke dalam masyarakat.¹²

b. Teori Implementasi menurut Surmayadi

Implementasi memiliki unsur penting yaitu adanya aturan yang dilaksanakan, memiliki sasaran warga yang belum mengetahui mengenai aturan tersebut, mengimplementasikan aturan tersebut ke dalam masyarakat sehingga kemudian masyarakat akan mendapatkan manfaat yang diinginkan. Berdasarkan penjelasan mengenai teori Implementasi kebijakan publik dari beberapa ahli diatas, penulis menggunakan teori Syauckani dalam skripsi ini.

1.5.2 Tinjauan Umum Ganti Rugi

1.5.2.1 Definisi Ganti Rugi

Ganti Rugi dalam hukum perdata merupakan pemenuhan hak setara yang diakibatkan oleh sebuah perbuatan yang menyebabkan rugi.

¹² Dewa Gede Atmadja, *Teori – Teori Hukum*, 2018, hlm 135

Ganti Rugi juga berarti hak untuk mendapatkan imbalan dalam rangka pemenuhan haknya yang berbentuk uang yang sesuai dengan ketentuan undang – undang. Kerugian adalah seseorang tidak mendapatkan untung yang setimpal dengan apa yang dikeluarkan. Kerugian dapat diukur dari perbandingan dalam kenyataan sebagai akibat pelanggaran dengan situasi pengandaian pelanggaran tersebut tidak terjadi. Jumlah ganti rugi harus setara dengan nilai objek perjanjian.¹³

1.5.3 Ganti Rugi Menurut KUHPerdara

Ganti Rugi dalam Hukum Perdata dikelompokkan menjadi dua sebab yaitu Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Ganti rugi karena wanprestasi disebabkan ada pihak yang dalam perjanjian melakukan kelalaian terhadap isi perjanjian. Pihak yang lalai terhadap perjanjian berhak untuk melakukan pertanggung jawaban terhadap pihak lain yang merasa dirugikan, hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1240 – 1252 KUHPerdara.

Ganti Rugi akibat PMH timbul karena adanya perbuatan melawan hukum yang menyebabkan ruginya pihak lain. PMH yaitu langkah yang tidak sesuai sehingga menimbulkan kerugian orang lain sehingga harus melakukan pertanggung jawaban bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatannya namun juga akibat kelalaiannya.

¹³ Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi dalam perbuatan melawan hukum, suatu perbandingan dengan perbuatan wanprestasi*, 2013, hlm 33.

1.5.4 Bentuk Ganti Rugi

Pengaturan tentang ganti rugi dalam KUHPPerdata digolongkan menjadi dua yaitu ganti rugi umum dan khusus. Ganti rugi umum digunakan dalam wanprestasi atau PMH. Sedangkan ganti rugi khusus bersumber pada perikatan tertentu. Persyaratan ganti rugi dikelompokkan menjadi tiga kelompok yaitu ganti rugi menjadi tiga kelompok yaitu dalam hal bunga, kerugian dan biaya sesuai dengan pasal 1239 dan 1243 KUHPPerdata.¹⁴ Dalam hal ini, ganti rugi karena PMH didasarkan oleh adanya kerugian materiil dan immateriil.

Bentuk ganti rugi immateriil diatur dalam Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPPerdata. Ganti rugi immateriil hanya dapat digunakan apabila gugatan yang diajukan mengakibatkan hilangnya nyawa seseorang, luka berat, penghinaan. Namun majelis hakim dapat melakukan perluasan dalam menangani gugatan ganti rugi immateriil yang tujuannya adalah menghindari tindakan sewenang wenang dan memenuhi nilai – nilai keadilan bagi masyarakat Indonesia.¹⁵

1.5.5 Asas-asas Ganti rugi

Dalam kaitanya, ganti rugi harus memenuhi asas yaitu :

1. Asas Itikad Baik

¹⁴ Munir Fuady, “*Konsep Hukum Perdata*” Jakarta, Cetakan Pertama, Raja Grafindo Persada, 2014. Hlm. 223

¹⁵ Kepaniteraan Mahkamah Agung, Riki Perdana, “*Perluasan Ruang Lingkup Kerugian Materiil*” diakses dari <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/1458-perluasan-ruang-lingkup-kerugian-immaterial-oleh-dr-riki-perdana-roya-waruwu-s-h-m-h> . (diakses pada jumat, 13 Oktober 2023).

Dalam pengabdian tanah pekarangan untuk kepentingan banyak orang harus berlandaskan dengan adanya itikad baik dan keterbukaan antara pemilik tanah pekarangan dan masyarakat sehingga mencapai keterbukaan mengenai peruntukan tanah, bentuk, seimbangannya nilai ganti rugi yang dibayarkan.

2. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan dalam pengabdian tanah pekarangan digunakan sebagai alat untuk kesepadanan antara hak dan kewajiban bagi yang memberi kerugian baik mengenai jumlah, besaran dan bentuk ganti rugi.

3. Asas Kepatutan

Asas kepatutan dalam hal ini mengatur mengenai kepatutan nilai ganti kerugian yang layak sesuai dengan luas tanah yang digunakan.

4. Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum dalam hal ini mengatur mengenai perlindungan hukum bagi masyarakat yang sangat diperlukan..

5. Asas Kesejahteraan

Asas kesejahteraan ini mengatur mengenai kesejahteraan kedua belah pihak yang bersangkutan mengenai pengabdian pekaranga dalam sisi ekonomisnya. Bukan hanya masyarakat yang mendapatkan kemanfaatan mengenai pekarang tersebut, pemilik

tanah yang tanah pekarangannya terpakai juga harus mendapatkan keuntungan yang setimpal.¹⁶

1.5.6 Tinjauan Umum Hak pengabdian pekarangan (*Servituut*)

1.5.6.1 Definisi Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*)

Dalam ketentuan Hukum Perdata, Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*) merupakan beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang lain untuk serta demi memberikan manfaat pada orang lain. *Hak Servituut* diperoleh dengan adanya suatu jual beli atau tawar menawar atau karena lewat waktu (puluhan tahun yang tidak ada pihak yang merasa keberatan). Hak untuk melintasi pekarangan tersebut merupakan hak kebendaan yang apabila tanah yang pekarangannya digunakan tersebut dijual atau dialihkan maka hak tersebut tidak gugur atau hilang.

Hak untuk melintasi tersebut beralih kepada pemilik tanah yang baru dan Hak tersebut akan hilang apabila dua pekarangan tersebut jatuh menjadi milik satu orang. Hak melintasi pekarang tersebut bukan semata hanya berkaitan dengan akses keluar masuknya pemilik pekarangan yang berbatasan, akan tetapi juga hak untuk melewati selokan, hak untuk memasang pipa air, hak mengambil dan mengalihkan air (bersih) dan hak untuk pemandangan. Konsepsi mengenai kepemilikan tanah di Indonesia erat hubungannya dengan

¹⁶ Rahayu Subekti, *Kebijakan Pemberian Ganti Rugi dalam pengandaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*, Surakarta, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2016. hlm 21.

hak milik yang memiliki sifat kebendaan terutama dalam benda tidak bergerak yang tidak bersifat tetap.¹⁷ H.F.A Vollmar dalam hukum pengantar studi hukum perdata terjemahana adiwimarta berpendapat bahwa karakteristik hak pengabdian pekarangan yaitu tidak terikat pada orang lain, tapi dengan melalui izin pemilik tanah, namun hak pekarangan tersebut juga digunakan dalam kepentingan umum.¹⁸

Dalam hal melakukan kegiatan dalam pekarangan milik orang lain, pengguna hak pekarangan tersebut harus ikut dalam memelihara. Dalam Pasal 686 KUHPerdota menjelaskan mengenai bermacam hak pengabdian pekarangan, termasuk dalam melintasi dengan berjalan, dengan naik kuda, dengan naik kereta. Apabila luas jalan kaki, jalan kuda dan jalan kereta tersebut tidak ditentukan, maka harus tunduk dalam peraturan perundangan yang berlaku. Berlakunya UUPA mengakibatkan ketentuan dalam Buku dua KUHPerdota tidak dapat dipakai lagi, kecuali ketentuan yang telah dinyatakan digunakan. Namun faktanya, *Hak Servituut* masih digunakan oleh beberapa hakim dalam memutuskan sebuah perkara.

1.5.7 Macam-Macam Hak Pengabdian Pekarangan

Macam – Macam Hak Pengabdian Pekarangan (*Servitut*) dapat yaitu sebagai berikut:

1. Hak Pengabdian Pekarangan Abadi

¹⁷ Trisadi Prasastinah Usanti, *Lahirnya Hak Kebendaan*, Surabaya, , 2012. hlm 43

¹⁸ Rosa Agustina, *Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Perdata*, Jakarta, Universitas Terbuka, 2014. hlm 15.

Hak Pekarangan abadi yaitu Hak pekarang yang dapat digunakan secara berkepanjangan seperti hak mengalirnya air dan lainnya.

2. Hak Pekarangan Pengabdian tak abadi

Hak Pekarangan tak abadi yaitu hak pekarangan yang digunakan mengedepankan izin dari pihak yang lainnya, seperti melintasi pekarangan dan lainnya.

3. Hak Pengabdian Pekarangan yang tampak

Hak Pekarangan yang tampak yaitu hak terhadap benda yang terlihat jelas.

4. Hak Pengabdian Pekarangan yang tidak tampak

Hak Pekarangan yaitu hak terhadap tanda tak tampak, seperti larangan pendirian bangunan dan sebagainya.

1.5.8 Syarat-syarat Hak Pengabdian Pekarangan

Hak Pengabdian Pekarangan sah, apabila telah memenuhi syarat - sebagai berikut :

1. Harus memiliki dua halaman yang sangat dekat, ada bangunannya atau tidak ada bangunannya, dan yang dimiliki oleh beberapa orang, bukan hanya satu orang. Harus menimbulkan kemanfaatan bagi orang lain, hak pekarang tersebut harus berguna bagi semua pihak baik yang memiliki atau yang menggunakan.¹⁹

¹⁹ Sakwal Dakhriawan, *Tinjauan Yuridis Pengabdian Pekarangan sebagai Fungsi sosial dalam rangka pendaftaran tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kota Makassar)*, (Doktorat dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional), 2021. hlm 3.

2. Hak Pengabdian pekarangan harus dengan tujuan untuk menciptakan kemanfaatan orang lain. Hak pengabdian pekarang juga berarti beban yang ada dalam sebidang tanah untuk digunakan dan menghasilkan manfaat.

1.5.9 Timbulnya Hak Pengabdian Pekarangan

Hak Pengabdian pekarangan dapat timbul sebab :

1. Suatu Perbuatan Perdata

Timbulnya atau lahirnya hak Pengabdian pekarangan dikarenakan adanya perbuatan perdata, dalam hal ini apabila kedua pekarangan yang kini letaknya berpisah yang dahulu dimiliki oleh satu orang dan pemiliknya sekarang maka akan menciptakan hal yang sama sampai terbentuk pengabdian pekarangan.

2. Lewat Waktu atau Daluarsa

Apabila seseorang memiliki pekarangan yang letaknya lebih rendah dan memakai sumber air yang dimiliki pemilik pekarangan yang lebih tinggi, maka terdapat tenggang daluarsa berjalan, dan apabila sudah selesai dibangun yang tampak diperuntukan guna melancarkan mengalirnya air dalam pekaranganya sesuai dengan Pasal 689 KUHPerdata.

1.5.10 Hapusnya Hak Pengabdian Pekarangan

Hak Pengabdian Pekarangan dapat hapus karena beberapa alasan yaitu:

1. Kedua pekarangan tidak dapat digunakan

Pengabdian pekarangan terputus apabila kedua pekarangan tidak dapat digunakan, namun akan kembali apabila keadaan yang terjadi telah berubah dan dapat digunakan kembali kecuali keadaan telah lama terjadi sehingga daluwarsa sehingga pengabdian akan gugur.²⁰

2. Kedua Pekarangan jatuh ke satu orang pemilik

Pengabdian pekarangan akan berakhir apabila kedua pekarangan dimiliki oleh satu orang, namun apabila pengguna hak pekarangan menunjukkan tanda tentang yang dulu adanya pengabdian dan perjanjian penyerahan maka pengabdian tetap berlaku.

3. Selama waktu 30 tahun berturut turut tidak digunakan

Pengabdian pekarangan putus apabila selama 30 tahun tidak digunakan lagi dan dihitung mulai saat itu. Namun apabila pekarang tersebut diperbaiki sehingga dimungkinkan lagi digunakan.

1.5.11 Gambaran Umum Kabupaten Ponorogo

1.5.11.1 Profil Kabupaten Ponorogo

Kabupaten Ponorogo merupakan salah satu Kabupaten yang terletak di Provinsi Jawa Timur. Luas Kabupaten Ponorogo mencapai 1.371.78 km² dengan menjadi 21 kecamatan, 307 desa/ kelurahan, 2.274 RW dan 6.869 RT yang meliputi hutan, tegal atau sawah, perkebunan dan wilayah perumahan. Kondisi Toporagrafi Kabupaten

²⁰ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta. Prenada Media, 2015. hlm 193.

Ponorogo terdapat dataran rendah dan pegunungan.²¹Ponorogo memiliki dataran tinggi dan dataran rendah.

1.5.11.2 Keadaan Penduduk

Keadaan penduduk di Kabupaten Ponorogo apabila dikelompokkan berdasarkan jenis kelamin adalah sebagai berikut :

Table 1.5.1 Data Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin di Ponorogo

TAHUN	JENIS KELAMIN		JUMLAH
	Perempuan	Laki laki	
2018	435536	435169	870705
2019	435752	435618	871370
2020	475061	474257	949318
Jumlah	1346349	1345044	2691393

Berdasarkan pada tabel diatas, data tersebut diperoleh dari data sensus penduduk dari BPS Kabupaten Ponorogo pada tahun 2018 – 2020. Menurut BPS Kabupaten Ponorogo jumlah kepadatan penduduk di Ponorogo pada 2018 sebanyak 870705, sebanyak 435536 berjenis kelamin wanita dan 435169 berjenis kelamin pria, jenis kelamin perempuan merupakan populasi terbanyak di tahun 2018. Sedangkan pada tahun 2019, jumlah penduduk pria lebih kecil dibandingkan jumlah penduduk wanita, kemudian dalam 2020 populasi penduduk terbanyak juga dimenangkan oleh perempuan. Sehingga di Kabupaten

²¹ BPS Ponorogo, *Ponorogo dalam angka*, Badan Pusat Statistik, 2002 diakses dari <https://ponorogokab.bps.go.id/> 2023 diakses pada tanggal 15 oktober 2023 pada jam 12.30

Ponorogo. Data diatas menunjukkan rasio penduduk jenis kelamin dari tahun 2018 sampai dengan 2020 sebesar 49% penduduk pria dan sebesar 51% penduduk wanita.

1.6 METODE PENELITIAN

1.6.1 Jenis Penelitian

Penelitian hukum merupakan kegiatan tentang hukum yang dilakukan oleh peneliti dalam menemukan aturan hukum yang berlaku di masyarakat secara benar dengan cara menemukan kebenaran. Penelitian hukum juga sebagai proses dalam menemukan aturan yang nantinya memberikan manfaat bagi masyarakat.²² Penulis menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan mengamati hukum dalam masyarakat dengan berangkat dari kasus. Penulis melakukan pendekatan menggunakan pendekatan undang – undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan UU dilaksanakan dengan mengkaji Pasal 674 – 710 KUHPerdara, kemudian pendekatan kasus dilakukan dengan cara mengkaji mengenai isu yang telah menjadi putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

1.6.2 Sumber Data

Sumber data dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis dibagi menjadi dua jenis, yaitu :

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Adhitya Bakti, 2004. hlm 37.

Ponorogo. Data diatas menunjukkan rasio penduduk jenis kelamin dari tahun 2018 sampai dengan 2020 sebesar 49% penduduk pria dan sebesar 51% penduduk wanita.

1.6 METODE PENELITIAN

1.6.1 Jenis Penelitian

Penelitian hukum merupakan kegiatan tentang hukum yang dilakukan oleh peneliti dalam menemukan aturan hukum yang berlaku di masyarakat secara benar dengan cara menemukan kebenaran. Penelitian hukum juga sebagai proses dalam menemukan aturan yang nantinya memberikan manfaat bagi masyarakat.²² Penulis menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan mengamati hukum dalam masyarakat dengan berangkat dari kasus. Penulis melakukan pendekatan menggunakan pendekatan undang – undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan UU dilaksanakan dengan mengkaji Pasal 674 – 710 KUHPerdara, kemudian pendekatan kasus dilakukan dengan cara mengkaji mengenai isu yang telah menjadi putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

1.6.2 Sumber Data

Sumber data dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis dibagi menjadi dua jenis, yaitu :

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Adhitya Bakti, 2004. hlm 37.

1.6.3 Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dengan melakukan wawancara, pengamatan terhadap laporan yang kemudian dapat diolah oleh penulis. Penulis menghimpun data dengan melakukan wawancara dengan 1 (satu) orang Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo yaitu Bapak Harries Konstitunto, S.H. M.Kn, selaku Hakim ketua dalam kasus gugatan Hak Pengabdian Pekarangan. Selain itu penulis melakukan wawancara dengan 1 (satu) orang pemilik tanah yang tanah pekarangannya digunakan sebagai jalan umum selaku tergugat yaitu Bapak Bagus Robby Janto serta 1 (satu) orang warga yang berada di gang Jalan Gajah Mada RT 001, RW 007, Kelurahan Bangunsari, Kec Ponorogo, Kab Ponorogo, Jawa Timur.

1.6.4 Data Sekunder

Data Sekunder yang penulis gunakan adalah pengumpulan data dengan mengumpulkan data dari dokumen maupun literatur berupa Buku hukum, skripsi, tesis, perundangan – undangan dan dokumen lainnya. Dalam penelitian ini penulis mengelompokan data sekunder menjadi 2 (dua) jenis bahan hukum, yaitu :

A. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer terdiri atas peraturan perundang – undangan terkait objek penelitian.²³ Dalam hal ini penulis menggunakan antara lain:

a) UUD 1945

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta, Kencana, 2017.hlm 181

- b) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- c) Kitab Undang – Undang Hukum Acara Perdata
- d) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- e) Putusan Pengadilan Ponorogo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Png.

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder yaitu bahan yang berupa penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari buku, jurnal ilmiah, penelitian sebelumnya, internet dan lainya yang berkaitan dengan skripsi penulis.

1.6.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam memperoleh data dalam menyusun skripsi sebagai berikut :

1.6.5.1 Wawancara

Wawancara merupakan percakapan antara dua pihak dengan ini peneliti dan narasumber untuk mendapatkan sebuah informasi. Wawancara dilakukan dengan Bapak Harries Konstituanto, S.H. M.Kn, selaku Hakim dalam Kasus gugatan Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*) oleh Warga gang Jalan Gajah Mada RT 001, RW 007, Kelurahan Bangunsari, Kec Ponorogo, Kab Ponorogo, Jawa Timur. Wawancara kedua dengan Bapak Bagus Robby Janto selaku tergugat serta pemilik tanah yang menjadi objek sengketa. Wawancara ketiga dengan perwakilan warga gang jalan gajah mada di Kabupaten Ponorogo.

1.6.5.2 Studi Pustaka

Studi Pustaka merupakan penelitian yang mengkaji informasi tertulis tentang hukum. Studi pustaka dilakukan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penulis mengumpulkan data tentang hak atas tanah kemudian melanjutkan pengumpulan dengan wawancara dengan narasumber.

1.6.6 Metode Analisis Data

Penulis mengelola dan menganalisis data menggunakan metode deskriptif analisis. Metode analisis ini memaparkan hasil pengolahan data yang diperoleh dari metode pengumpulan berupa wawancara dan studi lapangan yang berisi mengenai hal konkret di lapangan yang akan digabungkan menjadi sebuah kesatuan, serta akan diolah menjadi satu kesatuan yang berkaitan, kemudian penulis memahami dan menafsir untuk menarik kesimpulan secara garis besar pada penelitian penulis dengan hasil akhir berbentuk kalimat yang tersusun dan berkesinambungan serta sistematis.²⁴ Penulis melakukan penelitian yang berkaitan dengan pemberian ganti rugi pada pemilik tanah yang tanahnya digunakan sebagai jalan umum Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*).

1.6.7 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, penulis membagi kerangka penulisan guna memudahkan bagi pembaca, penulis membagi kerangka menjadi beberapa

²⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta Bandung, 2007. hlm 56.

bab dan subbab. Skripsi ini membahas mengenai pemberian ganti rugi terhadap pemilik tanah yang tanahnya digunakan sebagai jalan umum (*Hak Servituut*), dengan judul **“IMPLEMENTASI HAK PENGABDIAN PEKARANGAN (*SERVITUUT*) SESUAI DENGAN PASAL 667 KITAB UNDANG – UNDANG HUKUM PERDATA DI KABUPATEN PONOROGO (STUDI KASUS PADA PUTUSAN NOMOR 14/PDT.G/2021/PN PNG)**. Dalam penulisanya terbagi menjadi 4 (empat) bab, yang diuraikan mengenai masalah yang akan dibahas penulis.

Bab *Pertama*, yaitu bab pendahuluan membahas tentang gambaran dari permasalahan, pada bab ini memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian. Subbab kedua membahas mengenai tinjauan pustaka dan subbab ketiga membahas mengenai metode penelitian.

Bab *Kedua*, membahas mengenai implementasi ganti rugi hak Pengabdian pekarangan (*servituut*) sesuai dengan Pasal 667 KUHPperdata di Kabupaten Ponorogo. Bab ini terdiri dari dua sub bab pembahasan, subbab pertama membahas mengenai gambaran mengenai sengketa Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*) di Kabupaten Ponorogo. Subbab kedua membahas mengenai Implementasi Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*) sesuai dengan Pasal 667 KUHPperdata di Kabupaten Ponorogo.

Bab *Ketiga*, membahas mengenai upaya hukum pihak yang di rugikan akibat ganti rugi yang tidak sesuai dengan Pasal 667 KUHPperdata di Kabupaten Ponorogo.

