

Penerapan Hak Servituut (Pengabdian Pekarangan) dalam Konteks Kepentingan Sosial di Indonesia

Nurul Sasmita Yuniar¹, Munir¹, Ilham¹

¹Universitas Muhammadiyah Bima, Indonesia

 sasmita404@gmail.com

Abstract

Hak servituut dalam kontek sosial memberikan akses untuk kepentingan lingkungan masyarakat, Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dalam konteks kepentingan sosila di indonesia, untuk mengetahui kendala yang dihadapi penerapan hak servituut dalam kontek kepentingan sosial. Jenis penelitian normatif, merupakan suatu pendekatan dalam penelitian hukum yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan teori-teori hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Penerapan 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 dan memungkinkan sebagian hak atas tanah digunakan untuk kebaikan bersama, bukan hanya kepentingan pribadi. Konflik kepentingan antar pemilik hak taah, kurangnya sosialisasi dan pemahaman, hak pakai memberikan batasan pada kepemilikan tanah yang menciptakan potensi nyata untuk sengketa dengan pemilik tanah yang menghadapi hak pakai..

Kata Kunci: Hak Servituut, Kepentingan Sosial, Indonesia

Published by Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar

Website <https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>

This is an open access article under the CC BY SA license

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



PENDAHULUAN

Konteks pembangunan sosial dan ekonomi di Indonesia, hak atas tanah sangat penting, terutama dengan tingginya angka pertumbuhan populasi dan kebutuhan akan infrastruktur yang semakin meningkat. Laju pertumbuhan penduduk yang tinggi di Indonesia, mencapai 281.603.800 jiwa pada tahun 2024, menempatkan negara ini sebagai negara dengan populasi terbesar keempat di dunia.

Pertumbuhan ini secara langsung meningkatkan permintaan akan lahan perumahan, terutama di wilayah perkotaan dengan tingkat urbanisasi yang tinggi. Ini berarti tekanan terhadap penyediaan lahan yang layak untuk permukiman, infrastruktur, serta layanan publik semakin besar. Salah satu dampak dari meningkatnya pembangunan pada sektor permukiman membawa konsekuensi makin banyaknya tanah yang dibutuhkan untuk pembuatan jaringan jalan menuju jalan umum (Ishaya, 2021).

Pada daerah yang padat penduduknya, ketersediaan lahan yang sempit seringkali menimbulkan permasalahan di lingkungan masyarakat. Tidak hanya berkaitan dengan lingkungan yang tidak sehat akibat letak rumah yang sempit dan

berhimpitan, juga persoalan lain yang berkaitan dengan akses jalan, khususnya untuk lahan atau rumah yang letaknya terjepit atau tertutup (Normawati & Maulida, 2019).

Menurut Prof. Subekti dalam buku Pokok-Pokok Hukum Perdata, servituut atau *Erfdienstbaarheid* adalah suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan pekarangan lain yang berbatasan. Misalnya pemilik dari pekarangan A harus mengizinkan orang-orang yang tinggal di pekarangan B setiap waktu melintasi pekarangan A atau air yang dibuang pekarangan B harus dialirkan melalui pekarangan A. Hak ini memungkinkan pemilik tanah untuk tidak menggunakan atau membatasi penggunaan tanah miliknya demi kepentingan orang lain seperti hak jalan, saluran air, atau pembuangan limbah (Subekti, Hal. 75, 2017).

Konsep dasar hak servituut adalah untuk mengakomodasi kepentingan pemilik tanah yang mungkin terbatas aksesnya atau memerlukan fasilitas tertentu yang hanya dapat diperoleh melalui tanah tetangga. Hal ini bisa berupa hak untuk jalan melewati tanah orang lain, hak untuk mengalirkan air, atau hak untuk tidak mendirikan bangunan yang menghalangi pemandangan.

Pasal 674 KUH Perdata menjelaskan bahwa servituut adalah beban yang diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Setiap pengabdian pekarangan terdiri dari kewajiban untuk membiarkan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu sesuai pasal 675 KUH Perdata.

Pada ketentuan Konversi Pasal 1 butir 6 UUPA masih ditemukan pengaturan mengenai beberapa jenis pembebanan hak, termasuk hak servituut tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan yang dibebaninya itu. Pada pasal 6 UUPA menegaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Ini memiliki arti bahwa hak milik atas tanah tidak lah bersifat mutlak atau tidak boleh digunakan hanya untuk kepentingan pribadi saja, tetapi juga harus memberikan manfaat bagi masyarakat. Penjelasan Umum Bagian II Paragraf 4 UU No.5/1960, menegaskan bahwa penggunaan tanah harus disesuaikan dengan sifat dan keadaannya daripada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat juga bagi masyarakat dan negara. Oleh karena itu, berdasarkan beberapa yurisprudensi menyatakan bahwa penyelenggaraan jalan antar tanah pekarangan sebagai perwujudan suatu fungsi sosial hak atas tanah saat ini pelaksanaannya ditafsirkan sama dengan mekanisme penyelenggaraan hak servituut menurut KUH Perdata (Viky Fernandes, 2022).

Hak servituut muncul dimana kondisi tanah tersebut adalah tanah terjepit, itu adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan kondisi suatu lahan atau bidang tanah yang dikelilingi oleh tanah milik orang lain dari segala sisi, sehingga pemilik tanah tersebut tidak memiliki akses langsung ke jalan umum atau lahan terbuka. Maka dari itu, peraturan hukum yang mengatur hak akses bagi pemilik tanah terjepit agar mereka mendapatkan izin atau akses jalan menjadi penting dalam perencanaan tata ruang dan pengembangan wilayah. Tanah terjepit itu lahan yang sulit diakses karena dikelilingi tanah orang lain, dan bisa jadi masalah bagi pemiliknya dalam memanfaatkan lahan tersebut (Normawati & Maulida, 2019).

Kemudian berdasarkan pasal 667 KUH Perdata, Hak servituit sebagai salah satu bentuk pembatasan hak milik dengan memberikan seseorang kewenangan untuk menggunakan sebagian lahan orang lain demi kepentingan tertentu, seperti akses jalan menuju jalan utama, saluran air, jaringan listrik dan sebagainya, yang digunakan dalam kegiatan sehari-hari untuk memenuhi kebutuhan. Namun, yang awalnya hak servituit dapat dijadikan solusi, tapi dalam penerapannya tidak jarang menimbulkan perselisihan dan masih menghadapi berbagai tantangan, terutama terkait kepastian hukum dan penerapannya dalam konteks kepentingan sosial.

Penerapan hak servituit masih menghadapi kendala karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai konsep hak servituit. Hal ini menyebabkan sebagian masyarakat merasa terancam dan menolak penerapan hak tersebut sehingga menimbulkan konflik berkepanjangan. Implementasi hak servituit belum sepenuhnya dipahami oleh masyarakat luas, sehingga perlu adanya sosialisasi dan regulasi teknis yang jelas agar hak ini dapat berjalan efektif (Ishaya, 2021).

Di sisi lain, terdapat kekosongan dan ketidakjelasan norma dalam pengaturan hak servituit itu sendiri. Undang-undang yang berlaku, seperti Pasal 667 KUHPerdata, dinilai tidak cukup memberi panduan yang spesifik mengenai prosedur dan mekanisme pelaksanaan hak ini. Ketiadaan standar yang jelas dalam hal nilai ganti rugi atau kompensasi terhadap pemilik tanah yang terkena dampak membuat masyarakat kesulitan dalam menavigasi proses hukum yang seharusnya ada.

Ganti rugi dalam hal pengabdian pekarangan (Servituit) dirasa belum jelas dalam mengatur bentuk konkret ganti rugi, maka dalam perkara ini dapat terjadi kekaburan hukum terhadap regulasi dalam mengatur mengenai ganti rugi yang lebih spesifik. Pasal 667 KUHPerdata memang mengatur tentang ganti rugi yang seimbang, namun tidak menjelaskan secara rinci mengenai bentuk, nominal, serta cara perhitungan ganti rugi sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Ganti rugi dalam hak servituit sering tidak jelas dan tidak sesuai dengan nilai pasar, sehingga pemilik tanah merasa dirugikan dan berpotensi menimbulkan konflik sosial (Wahyudi, 2024).

Penutupan akses jalan yang menjadi objek hak servituit merupakan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 674 dan 675 KUHPerdata. Namun, lemahnya penegakan hukum menyebabkan sengketa berlarut-larut tanpa penyelesaian yang memuaskan, sehingga menimbulkan ketegangan sosial dan kerugian immateriil bagi pemilik tanah (Tamsil, 2020). Dengan adanya berbagai tantangan tersebut, jelas bahwa penerapan hak servituit dalam konteks kepentingan sosial di Indonesia membutuhkan perhatian dan perbaikan serius. Memahami masalah-masalah ini adalah langkah pertama untuk mencapai solusi yang lebih inklusif dan berkeadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Oleh karena itu, perlu adanya solusi yang lebih komprehensif untuk menyelesaikan konflik ini, termasuk peningkatan edukasi bagi masyarakat tentang pentingnya hak servituit dan proses pengadaannya, serta memastikan bahwa kompensasi yang diberikan adil bagi semua pihak yang terlibat.

Maraknya penggunaan lahan untuk pembangunan menuntut adanya keseimbangan antara kepentingan ekonomi, sosial, dan lingkungan. Namun, praktik pemanfaatan lahan sering kali berbenturan dengan berbagai kepentingan

sosial. Salah satu konsep hukum yang berperan dalam pengaturan penggunaan tanah adalah hak servituut

METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif. Jenis penelitian normatif, merupakan suatu pendekatan dalam penelitian hukum yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan teori-teori hukum.

Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) yaitu menganalisis semua peraturan perundang-undangan terkait dengan hak servituut seperti UUPA, KUHPerdota dan peraturan-peraturan yang relevan. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu menggunakan doktrin-doktrin hukum Seperti konsep hak servituut (pengabdian pekarangan), asas fungsi sosial dan konteks kepentingan sosial, yang relevan sehingga dapat memahami lebih dalam tentang hak servituut. Teknik pengumpulan data primer dan sekunder. primer yaitu dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, pendapat para ahli, laporan pemerintah, atau data statistik yang diterbitkan oleh badan resmi. sekunder yaitu dari buku-buku hukum, artikel ilmiah, jurnal-jurnal hukum yang relevan, atau konferensi yang membahas topik yang relevan dengan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan hak servituut dalam konteks kepentingan sosial di Indonesia

Di Indonesia, penghormatan terhadap hak-hak servituut (*civil rights of servitude*) dalam konteks kepentingan sosial sangat penting untuk menjamin keseimbangan antara kepentingan individu (pemilik tanah) dan kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Hak servituut adalah pembebanan sebidang tanah (hak milik) atas sebidang tanah lain yang dimiliki oleh orang lain. Dalam KUH Perdata (Pasal 674-710), ini berarti pemilik tanah yang satu (tanah yang diuntungkan atau "dominant land") berhak untuk memanfaatkan tanah lain (tanah yang dibebani atau "servient land") demi penggunaan yang lebih optimal (Rahminingsih and Wahyudi 2024).

Pada ranah hukum pertanahan di Indonesia, terdapat suatu konsep yang disebut hak servituut, yang berkaitan dengan pengaturan mengenai hak servituut dapat ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dikenal dengan Burgerlijk Wetboek ("BW"), khususnya dari Pasal 674 sampai dengan Pasal 710 BW. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 674 BW, hak servituut merupakan suatu kewajiban yang dibebankan kepada pekarangan milik seseorang, yang dimaksudkan untuk pemanfaatan dan keuntungan pekarangan milik orang lain. Hak servituut ini meliputi kewajiban dan keuntungan, dan dapat dikaitkan dengan identitas seseorang (Dinaka 2024).

Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria ("UUPA") membatalkan Buku Kedua BW, kecuali ditentukan lain. Meskipun demikian, banyak hakim yang secara rutin menerapkan hak Servituut ini dalam perkara-perkara nyata, sebagaimana dibuktikan oleh putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 89/Pdt.G/2011/PN.Bitung, yang telah memperoleh kekuatan

hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) (Dinaka 2024). Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menyatakan: "setiap hak atas tanah mempunyai tujuan sosial atau merupakan perwujudan hak Servituut tertentu dalam BW, Demikian pula dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 38 K/PDT/2008, majelis hakim dalam putusannya menyatakan bahwa tindakan Tergugat I yang membangun tembok permanen dan bangunan sementara lainnya yang menghalangi akses ke tanah penggugat dianggap sebagai tindakan melawan hukum (Ardianasari and Tamsil 2024). Lebih lanjut, dalam pertimbangannya, majelis hakim mencatat:

"Selain itu, sebagai jalan masuk dan keluar bersama bagi Penggugat yang telah ada dalam jangka waktu yang cukup lama, maka harus mematuhi ketentuan yang tercantum dalam Pasal 674 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang hak pakai, yang memperbolehkan pekarangan milik seseorang dimanfaatkan untuk kepentingan orang lain (Wirandhana 2017)."

"Dengan mempertimbangkan keadaan tersebut di atas, maka tindakan Tergugat I yang membangun tembok permanen yang menghalangi akses ke pekarangan Penggugat (HGB Nomor 239) dianggap melawan hukum (Wirandhana 2017)"

Berdasarkan hal itu, A tetap berhak untuk melintasi tanah yang dimiliki oleh C, meskipun B telah mengalihkan tanahnya kepada C. Hal ini bukan karena adanya pengaturan antara A dan B, melainkan karena A memiliki hak pakai atas tanah yang sekarang menjadi milik C. Hal ini sejalan dengan prinsip hak milik, khususnya bahwa hak tersebut terkait dengan aset—dalam situasi ini, tanah—bahkan setelah kepemilikannya dialihkan.

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

- 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 servituut penting karena berperan sebagai mekanisme hukum untuk menyeimbangkan antara hak individu atas tanah dengan kepentingan orang lain atau masyarakat luas. Berikut penjelasan mengapa hak servituut 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 servituut memungkinkan pemilik tanah seperti ini mengakses tanahnya tanpa

harus membeli tanah baru atau membongkar bangunan orang lain. Mempermudah Pembangunan dan Utilitas Umum, hak servituut memungkinkan pembangunan saluran air, pipa, kabel listrik, atau drainase melintasi tanah orang lain tanpa harus membeli tanah itu. Ini menghemat waktu dan biaya. Menghemat Waktu dan Biaya, dari pada melakukan pembebasan lahan penuh yang mahal dan rumit, hak servituut memungkinkan pemanfaatan sebagian fungsi tanah orang lain secara terbatas dan legal. Menghindari Konflik dan Sengketa, dengan adanya kesepakatan dan pencatatan hak servituut, konflik antar tetangga bisa dicegah, karena semua pihak tahu siapa berhak melakukan apa. Memberi Kepastian Hukum, dalam praktik pertanahan, penting untuk memiliki dokumen atau catatan legal agar semua pihak tahu batas hak dan kewajiban. Hak servituut bisa dicatat di sertifikat tanah, sehingga terjamin secara hukum. Bermanfaat di Daerah Padat atau Perkotaan, di kota-kota besar atau permukiman padat, tanah sering kali terpotong-potong dan tidak semuanya punya akses jalan. Hak servituut adalah solusi praktis agar semua warga tetap bisa hidup layak (Ananta 2025).

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. Mendorong Toleransi dan Solidaritas Antarwarga, dalam praktiknya, hak servituut mengajarkan masyarakat untuk saling menghargai, tidak egoi 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 (FERNANDES, SUYATNO, and MIARSA 2022). Penerapan hak servituut di Indonesia memiliki banyak manfaat, namun dalam praktiknya juga menghadapi sejumlah kendala, baik dari sisi hukum, sosial, teknis, maupun kelembagaan. Berikut adalah penjelasan rinci mengenai kendala-kendala utama tersebut:

Kendala yang dihadapi pada penerapan hak servituut dalam konteks kepentingan sosial

Sengketa atau ketidaksepakatan tanah dapat muncul karena berbagai alasan, termasuk ketersediaan tanah yang tidak mencukupi, terbatasnya jalan untuk menyelesaikan masalah tanah, dan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai tata letak pembangunan. Saat ini, masalah signifikan yang menggemparkan masyarakat adalah penggunaan tanah, khususnya situasi yang melibatkan tanah tertutup yang berdekatan dengan tempat tinggal. Masalah ini berasal dari perbedaan antara kepadatan penduduk dan jumlah tanah yang tersedia. Lebih jauh, sifat tanah yang statis, yang tidak dapat berkembang luasnya, tidak sesuai dengan kepadatan penduduk yang sangat tinggi. Disonansi ini mengakibatkan kondisi kehidupan yang terlalu padat dan kurangnya perencanaan tata ruang yang tepat yang mematuhi pedoman yang ditetapkan. Persaingan untuk

mendapatkan tanah dalam skenario seperti itu mempersulit akses ke jalan raya publik, karena terhalang oleh tanah milik pribadi (Rizaldi, Mujiburohman, and Pujiriyani 2023).

Tidak semua masyarakat menyadari konsep hak servituit namun, dipengaruhi oleh kesadaran sosial, kepercayaan berbasis agama dan adat istiadat tradisional, pemilik tanah sering setuju untuk mengizinkan sebagian dari tanah mereka ditetapkan sebagai jalur untuk wilayah tanah yang tidak dapat diakses. Dalam praktiknya, ada dua pendekatan utama bagi pemilik tanah untuk membangun jalan melalui hak servituit. Dalam skenario ini, pemilik tanah terbuka untuk sepenuhnya melepaskan sebagian tanah mereka untuk pembangunan jalan. Mereka umumnya setuju untuk menyerahkan tanah mereka untuk menghormati praktik adat yang menguntungkan masyarakat tetangga. Sementara pengalihan hak fisik untuk akses jalan dapat berhasil dilaksanakan di lokasi, prosedur formal untuk mengalihkan hak-hak ini belum dilaksanakan dengan tepat. Proses pemberian akses jalan biasanya dilakukan hanya melalui komitmen lisan dari pemilik tanah (Gueci 2016).

Sebaliknya, beberapa pemilik tanah terbuka untuk mengubah sebagian tanah mereka menjadi jalan raya, tetapi mereka ragu untuk melepaskan sebagian hak tanah mereka untuk digunakan sebagai aset publik. Alasan utama pemilik tanah ini berpegang teguh pada hak mereka berasal dari keyakinan bahwa pengalihan sebagian hak tanah mereka untuk jalan akan mengurangi nilai ekonominya, baik dalam transaksi real estat di masa mendatang atau mengurangi kompensasi yang mungkin mereka terima karena akuisisi tanah untuk kepentingan publik. Mereka yang termasuk dalam kelompok ini bahkan mungkin enggan untuk mendaftarkan tanah mereka secara resmi jika area yang didokumentasikan tidak mencerminkan bagian yang ditetapkan untuk jalan raya. Akibatnya, ketika harus memvalidasi kepemilikan mereka, mereka lebih suka mengandalkan dokumentasi Letter C dan/atau surat pribadi.

Biasanya pemilik tanah yang memilih untuk tidak melepaskan hak atas tanah sementara jalan telah dibangun dengan menggunakan dana pemerintah, hal ini dapat menyebabkan klasifikasi jalan yang ambigu. Dalam situasi di mana timbul konflik kepentingan, hal ini dapat menyebabkan perselisihan di kemudian hari. Masalah yang berkaitan dengan klasifikasi akses jalan perlu ditangani dan diklarifikasi sebelum pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah.

Hal lain yang dapat dilihat ketidaksesuaian dengan peraturan, hak atas servituit tercantum dalam Pasal 667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), namun dalam pelaksanaannya sering menyimpang dari ketentuan tersebut. Perbedaan ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk kurangnya pengetahuan tentang hak-hak perbudakan, berbagai penafsiran hukum, dan ketidakpastian dalam proses hukum seputar pelaksanaan hak-hak servituit. Konflik atas tanah sering terjadi akibat pemilik tanah menghalangi jalan atau akses, yang berdampak pada hak-hak servituit (Firdaus 2023).

Individu yang memegang hak pakai tanah meyakini bahwa hak istimewa mereka dilanggar karena akses jalan yang terhalang atau penghalang ke tanah mereka, sehingga mendorong mereka untuk mengambil tindakan hukum. Menyelesaikan konflik tanah ini mungkin memerlukan waktu dan sumber daya

keuangan yang signifikan, yang menyebabkan kesulitan bagi semua individu yang terlibat. Pemilik tanah yang dibebani hak pakai tanah mungkin tidak selalu menyadari atau mungkin memilih untuk mengabaikan tanggung jawab untuk memenuhi peran komunal tanah, khususnya dengan memastikan akses jalan ke tanah yang tidak dapat diakses dengan cara lain.

Ketidaktahuan masyarakat tentang aturan dapat disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk egosentrisme, rendahnya tingkat toleransi di antara anggota masyarakat, dan kurangnya pemahaman tentang peran sosial yang dimainkan oleh tanah. Pengakuan terhadap peran sosial tanah ini sangat penting untuk menjamin bahwa semua individu dapat mengakses tanah mereka dan memanfaatkannya untuk memenuhi kebutuhan hidup dasar.

KESIMPULAN

Penerapan hak servituit 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 semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak servituit mencerminkan fungsi ini karena memungkinkan sebagian hak atas tanah digunakan untuk kebaikan bersama, bukan hanya kepentingan pribadi. Mendorong Toleransi dan Solidaritas Antarwarga, dalam praktiknya, hak servituit mengajarkan masyarakat untuk saling menghargai, tidak egois dalam memanfaatkan tanah dan memberi ruang untuk kepentingan bersama.

Ketidakjelasan peraturan seputar hak pakai dalam hukum positif, khususnya yang disorot dalam Undang-Undang Pokok Agraria, sering kali memungkinkan interpretasi yang luas, yang menyebabkan variasi dalam penerapan praktis. Konflik kepentingan antar pemilik hak tanah, kurangnya sosialisasi dan pemahaman. Hak pakai memberikan batasan pada kepemilikan tanah yang menciptakan potensi nyata untuk sengketa dengan pemilik tanah yang menghadapi hak pakai, pemilik tanah yang dikenakan hak pakai jalan mungkin menganggap hak kepemilikan dibatasi oleh hak pakai ini. Ketiadaan regulasi hukum yang mengatur penerapan praktis hak pakai, khususnya yang terkait dengan akses jalan, masih ambigu. Ambiguitas ini mempersulit proses pendefinisian tanggung jawab pemilik tanah yang terbebani dan hak-hak yang memperoleh keuntungan dari hak pakai.

REFERENSI

Ananta, Cyntia. 2025. "Analisis Yuridis Penutupan Akses Jalan Di Atas Tanah Hak Milik Oleh Pemegang Hak." *Jurnal Pencerah Bangsa* 4 (2): 128–32.

Ardianasari, Bela Dika, And Tamsil Tamsil. 2024. "Tinjauan Yuridis Tentang Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Servituit Akibat Akses Jalan Yang Ditutup: Studi Putusan Nomor 4/Pdt. G/2019/Pn. Tjp." *Novum: Jurnal Hukum*, 128–37.

Dinaka, Achmad Alies. 2024. "Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Penutupan Akses

Jalan Warga Secara Sepihak Oleh Pemilik Tanah (Putusan Nomor 14/Pdt. G/2021/Pn. Pg).” Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

- Fernandes, D W I Viky, Suyatno Suyatno, And Fajar Rachmad D W I Miarsa. 2022. “Analisis Yuridis Kedudukan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Bagi Pekarangan Yang Tertutup.” *Jurnal Reformasi Hukum: Cogito Ergo Sum* 5 (1): 9–17.
- Firdaus, Triana Dita. 2023. “Efektivitas Penerapan Pasal 667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Hak Pekarangan (Servituut) Dalam Kehidupan Bertetangga Di Wilayah Kelurahan Sungai Putri Kota Jambi.” Universitas Batanghari Jambi.
- Gueci, Rizal Sofyan. 2016. “Penguatan Kedudukan Pranata Hak Servitut Dan Hukum Bertetangga Dalam Yurisprudensi.” *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan Vol 3* (1): 155.
- Putra Jaya, Dwi. 2020. “Editor: Iim Fahimah, Hukum Kewarisan Di Indonesia.” Zara Abadi.
- Rahminingsih, Siska Elina, And Eko Wahyudi. 2024. “Implementasi Ganti Rugi Hak Pengabdian Pekarangan (Servituut) Sesuai Dengan Pasal 667 Kuhperdata.” *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 10 (22): 1222–30.
- Rizaldi, Muhammad, Dian Aries Mujiburohman, And Dwi Wulan Pujiriyani. 2023. “Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha Dan Hak Milik.” *Widya Bhumi* 3 (2): 137–51.
- Wirandhana, Erwin. 2017. “Tinjauan Hukum Hak Servituut Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain.” *Lex Administratum* 5 (6).
- Ishaya, N. S., Budhiawan, H., & Widarbo, K. (2021). Implementasi Hak Servituut Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bekasi. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1(1), 1–16. <https://doi.org/10.31292/Jm.V1i1.6>
- Normawati, D., & Maulida, I. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Tertutup Dalam Memperoleh Akses Jalan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. *Hukum Responsif*, 10(2), 67–75. <https://doi.org/10.33603/Responsif.V10i2.5060>
- Subekti, 2017 *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, , Intermasa, Jakarta
- Tamsil, B. D. (2020). Tinjauan Yuridis Tentang Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal Novum*.
- Viky Fernandes, D. R. (2022). Analisis Yuridis Kedudukan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Bagi Pekarangan Yang Tertutup. *Jurnal Reformasi Hukum : Cogito Ergo Sum*.

Copyright Holder :
© Nurul Sasmita Yuniar dkk (2025)
First Publication Right :
© Jurnal Tana Mana
This article is under:

