

**TINJAUAN YURIDIS PENAFSIRAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM
ATAS PEMBANGUNAN PADA HAK *SERVITUUT*
(STUDI PUTUSAN NOMOR 53/Pdt/2019/PT.Mdn)**

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum (S.H)

Program Studi Ilmu Hukum

OLEH:

SAFIRA MAYNAZMA HSB

NPM: 1706200017



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MEDAN

2021



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : SAFIRA MAYNAZMA HSB
NPM : 1706200017
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : Tinjauan Yuridis Penafsiran Perbuatan Melawan Hukum Atas Pembangunan Pada Hak Servituit (Studi Putusan Nomor 53/Pdt/2019/PT.Mdn).
Pembimbing : EKA N.A.M. SIHOMBING S.H., M.Hum.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
04-02/2021	Perbaikan atau tinjauan pustaka	
15-02/2021	Perbaikan Rumusan Masalah	
02-03/2021	Disnusi Bab III Pembahasan	
10-03/2021	Disnusi Mengenai Referensi	
15-04/2021	Perbaikan Bab III hasil penelitian	
10-06/2021	Perbaikan Bab III hasil penelitian	
26-07/2021	Perbaikan Bab III hasil penelitian	
23-08/2021	Perbaikan Bab IV Kesimpulan dan saran	
30-08/2021	Bedah buku dan Acc skripsi	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, SH., MH)

DOSEN PEMBIMBING

 (EKA N.A.M. SIHOMBING S.H., M.Hum)



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : SAFIRA MAYNAZMA HSB
NPM : 1706200017
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PENAFSIRAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM ATAS PEMBANGUNAN PADA
HAK SERVITUUT (Studi Putusan No. 53/Pdt./2019/PT.
Mdn)

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian**

Medan, 30 Agustus 2021

DOSEN PEMBIMBING

Dr. EKA N.A.M. SIHOMBING, S.H., M.H
NIDN. 887550017



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

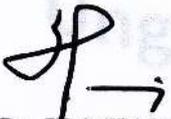
NAMA : SAFIRA MAYNAZMA HSB
NPM : 1706200017
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PENAHSIRAN PERBUATAN
MELAWAN HUKUM ATAS PEMBANGUNAN PADA
HAK SERVITUUT (Studi Putusan No. 53/Pdt./2019/PT.
MDN)
PENDAFTARAN : 18 September 2021

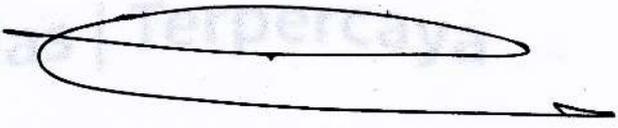
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001


Dr. EKA N.A.M. SIHOMBING, S.H., M.Hum
NIDN: 8875550017



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Busri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA **UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA** **BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, Tanggal 23 September 2021 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : SAFIRA MAYNAZMA HSB
NPM : 1706200017
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PENAFSIRAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PEMBANGUNAN PADA HAK SERVITUUT (Studi Putusan No. 53/Pdt/2019/PT. Mdn)

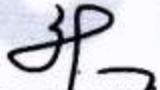
Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

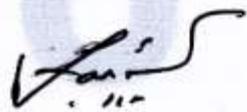
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

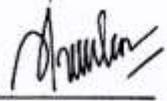
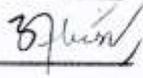
Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001


Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. ATIKAH RAHMI, S.H., M.H
2. Assoc. Prof. Dr. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum
3. Dr. EKA N.A.M SIHOMBING, S.H., M.Hum

1. 
2. 
3. 



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **SAFIRA MAYNAZMA HSB**
NPM : **1706200017**
Program : **Strata – I**
Fakultas : **Hukum**
Program Studi : **Hukum**
Bagian : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS PENAHSIRAN
PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS
PEMBANGUNAN PADA HAK SERVITUUT
(Studi Putusan Nomor 53/Pdt./2019/PT.Mdn)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 29 Agustus 2021

Saya yang menyatakan



SAFIRA MAYNAZMA HSB

NPM. 1706200017

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS PENAFSIRAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PEMBANGUNAN PADA HAK *SERVITUUT* (STUDI PUTUSAN NOMOR 53/Pdt/2019/PT.Mdn)

SAFIRA MAYNAZMA HSB

Hak kebendaan atas tanah yg awalnya diatur dalam buku II KUHPerdara, kini diatur oleh Undang-undang pokok agraria No 5 tahun 1960, dalam hak kebendaan atas benda berupa tanah ada suatu hak yang disebut hak *servituut* atau hak pengabdian pekarangan, yang diatur dalam pasal 674 sampai pasal 710 KUHPerdara, Hak *Servituut* ialah suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan suatu pekarangan lain yang berbatasan . Hak *servituut* merupakan suatu fungsi sosial atas tanah apabila hak tersebut dilanggar dan menyebabkan kerugian kepada orang lain maka perbuatan tersebut disebut sebagai perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara. Adanya suatu perkara dalam putusan tingkat banding nomor 53/Pdt/2019/PT.Mdn, dari putusan nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn, yaitu suatu gugatan dalam sebuah perkara perbuatan melawan hukum pada hak *servituut*, yaitu didirikannya suatu bangunan yang menurut penggugat/terbanding bangunan tersebut telah melanggar hak pekarangan miliknya, namun tergugat/pembanding sendiri merasa tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena ia telah mendapatkan izin mendirikan bangunan tersebut diatas tanah miliknya.

Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, sifat penelitian ini ialah deskripif analitis yang mendeskripsikan undang-undang yang berlaku dikaitkan teori dan praktik pelaksanaan yg menyangkut masalah mengenai permasalahan ini, sumber data dalam penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum seperti undang-undang, buku, jurnal-jurnal hukum dan karya ilmiah yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum atas pembangunan pada hak *servituut*

Dari hasil penelitian dalam putusan nomor 53/pdt/2019/PT.Mdn hakim menetapkan bahwasanya perbuatan tergugat/pembanding tersebut bukanlah suatu perbuatan melawan hukum seperti yang dalilkan oleh penggugat/terbanding karena beberapa fakta yang dijadikan sebagai pertimbangan bahwasanya melihat kronologi dan peristiwa-peristiwa pada sengketa tersebut bukanlah sengketa perbuatan melawan hukum dalam hak *servituut* yang seperti yang digugat oleh Terbanding/Penggugat, karena tidak melanggar fungsi sosial atau hak pekarangan penggugat dan tidak ditemukannya unsur perbuatan melawan hukum sesuai pasal 1365 KUHPerdara.

Kata kunci: Hukum Benda, Perbuatan Melawan Hukum, Hak *Servituut*.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Assallmu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh

Pertama-tama penulis ingin menyampaikan rasa bersyukur dan mohon ampun ke hadirat Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang dimana atas Rahmat dan Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini pada waktu yang sepatasnya. Skripsi merupakan salah satu persyaratan yang harus dilakukan bagi setiap mahasiswa yang ingin meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, maka oleh karena itu disusunlah sebuah skripsi dengan judul:

TINJAUAN YURIDIS PENAFSIRAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PEMBANGUNAN PADA HAK *SERVITUUT* (STUDI PUTUSAN NOMOR 53/Pdt/2019/PT.Mdn),

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, MAP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
2. Dekan fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Faisal S.H.,

M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Dr. Zainuddin,S.H., M.H.

3. Terima Kasih yang tak terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya, diucapkan kepada Bapak Dr Eka N.A.M Sihombing S.H., M.Hum. selaku pembimbing dan Ibu Atikah Rahmi S.H., M.H selaku pembeding, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
4. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staff pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Utara. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada kepada Ibu Lilawati Ginting S.H., M.Kn atas bantuan dan saran kepada penulis hingga skripsi dapat diselesaikan.
5. Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan kepada Ayahanda dan Ibunda, Erwin Syamsuddin Hsb dan Siti Rosidah H Tarigan, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada Ibunda Alm Deswita Lanniari Hsb,tante yang telah menjadi ibu kedua bagi penulis, yang turut memberikan kasih sayang dan dukungan kepada penulis.
6. Adik kandung penulis Mhd Fathan Arsyad Hsb yang memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis atas penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini.
7. Kepada teman-teman seperjuangan penulis Noviza Khairina, Celin Afifa, Rizqie Nabila dan teman-teman lainnya stambuk 2017 yang sama-sama sedang berjuang mengakhiri masa perkuliahan dan

penyelesaian skripsi untuk gelar Sarjana Hukum.

8. Kepada sahabat-sahabat penulis Riska Adenamora, Febry Rizky, Rania, Meyfadia Harvi yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis dalam penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini.
9. Kepada semua teman-teman dan pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu namanya, dengan tidak bermaksud mengabaikan arti pentingnya peran dan bantuan mereka, untuk itu penulis ucapkan terima kasih setulus-tulusnya atas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, penulis mohon maaf apabila adanya kekurangan dan kesalahan atas skripsi penulis, dan penulis membuka diri terhadap kritikan yang bersifat membangun guna menyempurnakan tulisan ini, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi berbagai pihak, dan kiranya Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Hidayahnya Kepada kita semua.

Medan, Juni 2021

Penulis

SAFIRA MAYNAZMA HSB

NPM: 1706200017

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian.....	
Persetujuan Pembimbing.....	
Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Tujuan Penelitian	3
C. Definisi Operasional	3
D. Metode Penelitian	4

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Hukum Perdata	10
1. Hukum Perdata	10
2. Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Hukum Perdata	18
B. Hak Servituut Berdasarkan Hukum Kebendaan Perdata.....	23
1. Hukum Kebendaan.....	23
2. Benda Berdasarkan Hukum Kebendaan Perdata.....	29
3. Hak Servituut Berdasarkan Hukum Kebendaan Perdata.....	34

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Kepemilikan Kebendaan Atas Tanah	40
B. Kedudukan Hak <i>Servituut</i> atas Suatu Benda Berupa Tanah	56
C. Penafsiran Perbuatan Melawan Hukum atas Pembangunan pada Hak Servituut (Studi Putusan Nomor 53/Pdt/2019/PT.Mdn).....	67
1. Gambaran Umum Putusan Nomor 53/Pdt/2019/Pt.Mdn.....	67
2. Penyebab Adanya Perbuatan Melawan Hukum atas Pembangunan pada Hak Servituut pada Penggugat dan Tergugat dalam Putusan Nomor 53/Pdt/2019/PT Mdn.....	74
3. Pertimbangan Hukum dari Hakim dalam Menentukan Dikabulkannya Gugatan banding antara BIGKAS TUA RENHARD SAMOSIR (Pembanding/Tergugat) dengan ANGGIAT MAROJAHAN SIMANJUNTAK (Terbanding/Penggugat) pada Putusan Nomor 53/Pdt.G/2019/PT.MDN.	84

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	97
B. Saran	99

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak servituit ialah salah satu jenis hak keperdataan yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (“BW”) (selanjutnya disebut KUHPerdata). Hak servituit diatur mulai dari Pasal 674 sampai Pasal 710 KUH Perdata. Hak servituit adalah hak pengabdian pekarangan, yaitu suatu beban yang diletakkan diatas suatu pekarangan untuk keperluan suatu pekarangan lain yang berbatasan.

Hak servituit dapat dipahami merupakan hak yang dijamin oleh hukum yaitu Pasal 710 KUHPerdata, sehingga berdasarkan hal tersebut apabila seseorang atau suatu badan apabila melanggar hak yang dijamin oleh hukum maka akan termasuk dalam suatu perbuatan melawan hukum.

Terdapat permasalahan mengenai perbuatan melawan hukum atas hak servituit pada kasus dalam Putusan Nomor 53/ Pdt/ 2019/ PT.Mdn antara Tuan Anggiat Marojahan Simanjuntak (selanjutnya disebut dengan Tuan AMS) dengan Tuan Bigkas Tua Renhard Samosir (selanjutnya disebut dengan Tuan TBTRS). Tuan AMS merupakan pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dibangun oleh Tuan TBTRS. Pada kasus tersebut terdapat fakta dimana telah berdiri suatu bangunan yang dibangun oleh Tuan TBTRS dimana bangunan tersebut menutup akses tanah Tuan AMS yang secara tidak langsung berarti telah

melakukan perbuatan melawan hukum atas hak servituut, akan tetapi Tuan TBTRS merasa tidak ada melakukan perbuatan yang melawan hukum atas pembangunan bangunan yang berdiri diatas tanah miliknya yang berbatasan dengan Tuan AMS karena bangunan yang berdiri diatas tanah yang merupakan milik Tuan TBTRS dan telah mendapatkan izin mendirikan bangunan dari negara.

Pada kasus dalam Putusan Nomor 53/ Pdt/ 2019/ PT.Mdn dapat diketahui terdapat kasus yang menarik dimana telah berdiri suatu bangunan yang dimana bangunan tersebut telah mendapatkan izin mendirikan bangunan sehingga pendiri bangunan merasa tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatannya tersebut telah mendapat izin dari negara akan tetapi dilain sisi pendirian bangunan tersebut telah merugikan Tuan AMS karena menutup akses tanahnya yang mana dapat dipahami melanggar hak servituut. Berdasarkan uraian tersebut maka menarik untuk diteliti hasil Putusan Nomor 53/ Pdt/ 2019/ PT.Mdn dengan judul penelitian yaitu “Tinjauan Yuridis Penafsiran Perbuatan Melawan Hukum Atas Pembangunan Pada Hak Servituut (studi Putusan Nomor 53 / Pdt/ 2019/ PT.Mdn)”.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang merupakan permasalahan yang menarik untuk dikaji lebih lanjut adalah :

1. Bagaimana kedudukan kepemilikan kebendaan berupa tanah?
2. Bagaimana kedudukan hak servituut atas suatu benda berupa tanah?
3. Bagaimana penafsiran perbuatan melawan hukum atas pembangunan pada hak servituut (studi Putusan Nomor 53/ Pdt/ 2019/ PT.Mdn)?

2. Faedah Penelitian

Kegiatan penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk ilmu pengetahuan umum, agar ilmu itu tetap hidup dan berkembang khususnya tentang penafsiran perbuatan melawan hukum atas pembangunan pada hak Servituut. maupun secara praktis Penelitian ini diharapkan dapat menabuh pemahaman dan masukan kepada masyarakat, aparat penegak hukum terkait serta pembuat peraturan perundang-undangan dalam perbuatan melawan hukum atas pembangunan pada hak Servituut.

B. Tujuan Penelitian

Adapaun yang menjadi tujuan dari pembahasan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kedudukan kepemilikan kebendaan berupa tanah.
2. Untuk mengetahui kedudukan hak servituut atas suatu benda berupa tanah.
3. Untuk mengetahui penafsiran perbuatan melawan hukum atas pembangunan pada hak servituut (studi Putusan Nomor 53/ Pdt/ 2019/ PT Mdn).

C. Definisi Operasional

1. Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang karena

dengan sengaja atau alpa, bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku atau bertentangan dengan nilai kesusilaan dan nilai pergaulan hidup terhadap orang lain atau suatu benda.¹

2. Hak adalah milik, kepunyaan; kewenangan; kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena ditentukan oleh undang-undang, aturan, dan sebagainya; kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu; derajat atau martabat; wewenang menurut hukum.²
3. Hak *servituut* adalah suatu beban yang diletakkan di atas suatu perkarangan untuk keperluan suatu perkarangan lain yang berbatasan.³

D. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu cara tertentu yang didalamnya mengandung suatu teknik yang berfungsi sebagai alat untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Penelitian ini adalah penyelidikan yang amat cerdas untuk menampakkan sesuatu, penelitian tidak lain dari metode yang dilakukan seseorang melalui penyelidikan yang hati-hati dan sempurna terhadap suatu masalah sehingga pemecahan tepat terhadap masalah tersebut.

Berdasarkan pengertian di atas maka dapat diambil kesimpulan bahwa

¹ Viswandro, 2014, *Kamus Istilah Hukum*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 148.

² *Ibid.*, halaman 96.

³ R. Subekti, 2010, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, (selanjutnya disebut Subekti I), halaman 75.

metode penelitian ini adalah cara alamiah untuk memperoleh data dengan kegunaan dengan tujuan tertentu. Jadi setiap penelitian yang dilakukan itu memiliki kegunaan serta tujuan tertentu. Umumnya tujuan dari penelitian itu dengan bersifat penemuan, bersifat membuktikan dan bersifat pengembangan.

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan atas hasil yang didapatkannya. Secara umum data yang didapat dari suatu penelitian bisa digunakan untuk memecahnya, memahami disitu yaitu memperjelas informasi atau masalah yang sebelumnya tidak diketahui dan kemudian menjadi tahu. Sedangkan memecahkan maksudnya meminimalkan atau menghilangkan masalah sementara mengantisipasi adalah agar tidak terjadi lagi masalah. Maka dengan ini penulis menggunakan metode penelitian.

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif dapat disebut juga penelitian hukum doctrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan.⁴ Suatu penelitian normatif, haruslah menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), hal ini dikarenakan yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum.⁵

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang- undang yang dilakukan dengan mencari dan menelaah semua peraturan perundang- undangan

⁴ Ida Hanifah dkk.,2018, "*Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*".Medan: Pustaka Prima,halaman 19.

⁵ Eka N.A.M. Sihombing, "*Kebijakan Afirmatis Bagi Usaha Mirko, Kecil dan Menengah di Bidang Kekayaan Intelektual*", Jurnal Rechtsvinding, Volume 7 Nomor 3, Tahun 2018, halaman 429.

dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum serta menelusuri berbagai produk peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini dilakukan studi pustaka yang segala sesuatunya berkaitan dengan peraturan hukum mengenai hak servituut.

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis yakni suatu bentuk penelitian yang ditunjuk untuk mendeskripsikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan tersebut.⁶

2. Sumber Data

Berhubung karena metode penelitian ini bersifat yuridis normatif maka sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, seperti:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu berupa norma/peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan diantara lain adalah Staatsblaad Nomor 23 tahun 1847 tentang Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 Tentang Pokok Agraria, Putusan Nomor 161/ Pdt.G/ 2018/ PN.Mdn, dan Putusan Nomor 53/ Pdt/ 2019/ PT.Mdn.
- b. Bahan Hukum sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku yang ditulis oleh para ahli hukum,

⁶ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Pres, halaman 43.

doktrin-doktrin, pendapat/ajaran para ahli hukum, dan hasil seminar. Jurnal-jurnal hukum, karya ilmiah yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum atas pembangunan pada hak *servituut*, Penelitian terhadap bahan sekunder ini dimaksudkan untuk membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.

Dari uraian tersebut di atas maka bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah hasil karya ilmiah para sarjana baik jurnal, maupun tesis yang membahas tentang perlindungan perbuatan melawan hukum atas pembangunan pada hak *servituut*.

- c. Bahan Hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini adalah kamus.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara peneltian kepustakaan (*Library Research*), yaitu yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Atau data sekunder, yang berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku yang ditulis oleh para ahli hukum, doktrin-doktrin/pendapat/ajaran para ahli hukum dan hasil seminar, jurnal-jurnal hukum, karya ilmiah yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum atas pembangunan pada hak *servituut*.

4. Alat Pengumpulan Data

Alat Pengumpulan data dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan cara studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum. Studi dokumen digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisa data yang berkaitan dengan permasalahan yang diajukan. Data ini diperoleh dengan mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, setiap bahan hukum ini harus diperiksa ulang validitas dan reliabilitasnya sebab, hal ini sangat menentukan hasil penelitian.

5. Analisa Data

Analisis data sangat dibutuhkan dalam suatu penelitian, Analisis data berfungsi untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif.

Menurut Lexy J. Moleong, Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁷

Penarikan kesimpulan penelitian menggunakan dengan cara yaitu logika deduktif. Logika cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk

⁷ Lexy J. Moleong, 2014, *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, halaman 248.

selanjutnya ditarik hal-hal yang khusus, dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil, atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus. Logika deduktif atau sering kali disebut sebagai cara berpikir analitik yang mempunyai pengertian cara berpikir yang bertolak dari pengertian bahwa sesuatu yang berlaku bagi keseluruhan peristiwa atau kelompok/jenis, berlaku juga bagi tiap-tiap unsur di dalam peristiwa kelompok/jenis tersebut.⁸

⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, halaman 109.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Hukum Perdata

1. Hukum Perdata

Hukum adalah segala aturan yang menjadi pedoman perilaku setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat atau bernegara disertai sanksi yang tegas apabila dilanggar. Aturan hukum meliputi dari tingkat yang tertinggi, yaitu undang-undang dasar sampai tingkat yang terendah, yaitu peraturan daerah (perda) tingkat kabupaten/kota, yang menjadi acuan/pedoman perilaku setiap orang. Perilaku meliputi berbuat atau tidak berbuat, sengaja atau tidak sengaja. Orang meliputi manusia pribadi dan badan hukum. Hidup masyarakat meliputi hidup dalam unit keluarga, kelompok, organisasi, dan negara. Sanksi tegas meliputi hukuman administratif, hukuman pidana, atau ganti kerugian.⁹

Menurut Gustav Radbuch tujuan hukum untuk dituntut memenuhi berbagai karya disebut sebagai nilai-nilai dasar hukum. Ketiga nilai dasar tersebut adalah kepastian, kegunaan/kemanfaatan, dan keadilan.¹⁰

Hukum diklasifikasi menjadi dua kelompok besar, yaitu:¹¹

- a. Hukum publik, mengatur kepentingan umum (negara dan masyarakat), meliputi: hukum pidana; hukum acara pidana; hukum tata negara; hukum administrasi negara; hukum peradilan tata usaha negara; hukum pertanahan; hukum perpajakan; hukum publik international.

⁹ Abdul Kardir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya, halaman 1.

¹⁰ Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 19.

¹¹ *Ibid.*, halaman 1.

- b. Hukum sipil, mengatur kepentingan pribadi atau perorangan meliputi: hukum perdata; hukum acara perdata; hukum dagang/bisnis; hukum perdata internasional; hukum adat; hukum islam; hukum peradilan agama; hukum tenaga kerja.

Hukum berfungsi sebagai pedoman pengatur perilaku dan perbuatan orang dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Secara umum hukum adalah untuk:¹²

1. Menciptakan keamanan, ketertiban, dan keteraturan;
2. Mewujudkan keadilan dan kesejahteraan masyarakat;
3. Menegakkan hukum secara konsisten dan tanpa diskriminasi;
4. Menghargai dan menghormati hak-hak asasi manusia.

Dilihat dari isi atau materi, hukum dapat dikelompokkan menjadi kelompok hukum perdata dan kelompok hukum publik. Perbedaan hukum perdata dengan hukum publik dapat dilihat dari ciri-ciri, sebagai berikut:

- a. Hukum publik mengatur hubungan hukum antarwarga negara dalam suatu negara, sedangkan hukum perdata mengatur hubungan hukum individu yang satu dengan individu yang lain dalam suatu masyarakat.
- b. Di dalam hukum publik, salah satu pihaknya adalah penguasa, sedangkan hukum perdata para pihak umumnya adalah individu atau perorangan, meskipun dapat pula penguasa menjadi pihak dalam hal tertentu.
- c. Tujuan hukum publik untuk melindungi kepentingan umum,

¹² *Ibid.* halaman 2.

sedangkan tujuan hukum perdata melindungi kepentingan perorangan, meskipun dalam perkembangannya hukum perdata juga dapat melindungi kepentingan umum.

- d. Peraturan di dalam hukum publik sifatnya memaksa sedangkan peraturan di dalam hukum perdata umumnya bersifat melengkap dan mengatur, meskipun ada juga yang bersifat memaksa.¹³

Hukum perdata adalah aturan atau norma yang memberikan pembatasan dan karenanya memberikan perlindungan pada kepentingan-kepentingan perorangan, dalam perbandingan yang tepat antara kepentingan dengan yang lain dari orang-orang di dalam suatu masyarakat tertentu.¹⁴ Hukum perdata menentukan, bahwa di dalam hubungan, orang harus menundukkan diri kepada apa saja dan aturan apa saja yang harus mereka indahkan.

Hukum perdata dalam arti sempit adalah segala hukum pokok yang mengatur kepentingan perorangan yang hanya menyangkut perdata saja (BW/KUH Perdata). Hukum perdata dalam arti luas segala meliputi semua hukum “privat materiil”, yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseroangan.¹⁵

Beberapa pengertian hukum perdata, sebagai berikut:

- a. Sarjono, menyatakan bahwa hukum perdata adalah kaidah-kaidah yang menguasai manusia dalam masyarakat yang hubungannya

¹³ I Ketut, 2016, *Hukum Perorangan dan Benda*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 3-4.

¹⁴ *Ibid.*, halaman 2.

¹⁵ Subekti I, *Op.Cit.*, halaman 1.

terhadap orang lain dan hukum perdata pada dasarnya menguasai kepentingan perseorangan.

- b. Soedewi Masjchoen Sofwan, menyatakan bahwa hukum perdata adalah hukum yang mengatur kepentingan antara warga negara perseorangan yang satu dengan warga negara perseorangan yang lain.
- c. Wirjono Projodikoro, mengatakan bahwa hukum perdata sebagai suatu rangkaian hukum antara orang-orang atau badan hukum satu sama lain mengatur tentang hak dan kewajiban dalam pergaulan kemasyarakatan mereka atau dengan kata lain hukum perdata adalah hukum yang mengatur kepentingan perseorangan.
- d. Sudikno Mertokusumo, mengatakan bahwa hukum perdata adalah hukum antar perseorangan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan keluarga dan didalam pergaulan hidup masyarakat.
- e. Subekti, mengatakan bahwa hukum perdata dalam arti luas meliputi semua hukum “privat materiil”, yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan. Perkataan perdata dalam hukum perdata digunakan sebagai lawan dari kata pidana.¹⁶

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan tersebut, dapat diambil beberapa unsur dalam merumuskan hukum perdata itu antara lain:

- a. Hukum perdata mengatur hubungan hukum antara individu atau warga negara atau badan hukum yang satu dengan individu atau warga

¹⁶ I Ketut, *Op.Cit.*, halaman 1.

- negara atau badan huku yang lain dalam pergaulan kemasyarakatan;
- b. Hukum perdata pada dasarnya bermaksud untuk melindungi kepentingan perseorangan;
 - c. Hukum perdata pada dasarnya berbeda dengan hukum publik yang bertujuan untuk melindungi kepentingan umum.¹⁷

Menurut ilmu pengetahuan hukum perdata dapat dibagi menjadi empat bagian, yaitu sebagai berikut:

- a. Hukum perorangan, adalah peraturan yang memuat antara lain manusia sebagai subjek hukum, kecakapan bertindak dan hal-hal yang memengaruhi kecakapan. Dengan perkataan lain, hukum perorangan adalah hukum yang berisi wewenang hukum dan wewenang bertindak.
- b. Hukum kekeluargaan, adalah peraturan-peraturan mengatur hubungan hukum yang timbul dari ikatan kekeluargaan, misalnya perkawinan, hubungan suami istri, hubungan orang tua, dengan anaknya, kekuasaan orang tua, perwalian, dan pengampuan.
- c. Hukum harta kekayaan adalah himpunan peraturan hukum yang dapat dinilai dengan uang. Hukum ini meliputi:
 - 1. Hukum kekayaan absolut (hak kebendaan atau hukum benda) adalah hak yang memberi kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan kepada siapapun juga.
 - 2. Hukum kekayaan relatif (hukum perikatan) adalah hukum yang

¹⁷ *Ibid.*, halaman 2.

berisi hak perorangan yaitu hak yang timbul dari suatu perikatan dan hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu saja.

- d. Hukum waris, adalah hukum yang mengatur tentang ihwal kekayaan seseorang jika ia meninggal. Dengan kata lain merupakan hukum yang mengatur tentang akibat hukum yang timbul terhadap harta kekayaan yang mengatur akibat hukum yang timbul terhadap harta kekayaan apabila seseorang meninggal dunia. Ada juga yang mengatakan bahwa hukum waris itu mengatur akibat-akibat dari hubungan kekeluargaan terhadap harta peninggalan seseorang.¹⁸

Berdasarkan sistematika KUH Perdata hukum perdata itu terdiri dari atas empat buku, yaitu sebagai berikut:

1. Buku kesatu tentang orang, yang memuat hukum perorangan dengan hukum kekeluargaan.
2. Buku kedua tentang kebendaan, yang memuat hukum benda dan hukum waris.
3. Buku ketiga tentang perikatan, yang memuat hukum harta kekayaan yang berkenaan dengan hak dan kewajiban yang berlaku bagi orang-orang atau pihak tertentu.
4. Buku keempat tentang pembuktian dan daluwarsa, yang memuat perihal alat pembuktian dan akibat lewat waktu terhadap hubungan

¹⁸ *Ibid.*, halaman 16.

hukum.¹⁹

Abdul Wahab Bakri, bahwa hukum perdata adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua subjek hukum atau lebih yang mempunyai kedudukan yang sederajat sedangkan hukum publik adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua subjek hukum atau lebih yang kedudukannya tidak sederajat, sedangkan hukum publik adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua subjek hukum atau lebih yang kedudukannya tidak sederajat. Jadi dalam hukum publik ada atasan ada bawahan.²⁰

Pembagian hukum perdata dapat diteruskan lagi berdasarkan pembagian mengenai isi dari masing-masing golongan hukum itu: lalu kita peroleh hukum material dan hukum formal (hukum acara). Hukum material memuat ketentuan-ketentuan pokok tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban, sedangkan hukum formal mengatur cara-cara menyelenggarakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban itu.²¹

Hukum perdata material, contoh dari peraturan material, misalnya orang-orang yang mengadakan perjanjian hutang-piutang mengakibatkan hak-menagih pada satu pihak dan kewajiban membayar dari pihak lain. Hukum acara perdata: mengatur cara-cara melaksanakan hak-hak dan cara-cara memaksa orag supaya memenuhi kewajibannya, misalnya bagaimana cara mengadukan perkara ke dan

¹⁹ *Ibid.*, halaman 17.

²⁰ *Ibid.*, halaman 4.

²¹ Chidir Ali, 1993, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Bandung: Mandar Madju, halaman 3.

di muka pengadilan, cara pembelaan, cara surat menyurat, dan lain-lain.²²

Menurut Sudikno Merokusomo, mendefenisikan hukum acara perdata sebagai pengaturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantaraan haki,. Dengan kata lain, hukum acara adalah peraturan pelaksanaan dari hukum perdata materiil. Lebih konkret lagi dapat dikatakan, bahwa hukum acara perdata mengatur tentang cara dalam beracara, seperti mengajukan tuntutan, memeriksa, memutus, serta pelaksanaan dari putusannya.²³

Hubungan hukum perdata dapat terjadi karena:

1. Perjanjian antara pihak yang satu dan pihak yang lain, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, utang-piutang, tukar menukar, dan pemberian kuasa.
2. Ketentuan undang-undang yang bermanfaat atau saling menguntungkan bagi pihak-pihak, misalnya, perwakilan sukarela, pembayaran tanpa utang, perbuatan menurut hukum, dan pewarisan.
3. Ketentuan undang-undang, yang merugikan orang lain, misalnya perbuatan melawan hukum.²⁴

Hubungan hukum antara orang yang satu dan orang yang lain itu menciptakan hak dan kewajiban timbal balik bagi pihak-pihak yang sifatnya mengikat, artinya wajib dipenuhi dengan itikad baik, tidak boleh dibatalkan secara

²² *Ibid.*

²³ I Ketut, *Op.Cit.*, halaman 5.

²⁴ Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 2-3.

sepihak. Orang yang dimaksud dalam hubungan hukum itu dapat berupa manusia pribadi ciptaan Tuhan Yang Maha Esa atau berupa badan hukum ciptaan manusia berdasarkan pada undang-undang yang berlaku. Orang sebagai manusia pribadi atau badan hukum merupakan pendukung hak dan kewajiban dalam hubungan hukum perdata.²⁵

Hukum perdata dapat juga diklasifikasi dua golongan, yaitu hukum perdata tertulis dan hukum perdata tidak tertulis. Hukum perdata tertulis umumnya berupa aturan perundang-undangan yang dibuat oleh pembentuk undang-undang Republik Indonesia. Sedangkan hukum perdata tidak tertulis umumnya disebut hukum adat/kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat tertentu dalam wilayah negara Indonesia sebagai hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, yang dibuat dan diakui oleh masyarakat bukan dibuat oleh pembentuk undang-undang.²⁶ Hukum perdata tertulis lazimnya disebut hukum perdata dalam arti luas, sedangkan hukum perdata tidak tertulis lazim disebut hukum perdata arti sempit.

2. Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Hukum Perdata

Menurut Vollenhoven, perbuatan melawan hukum dikatakan sebagai perbuatan yang tidak diperbolehkan. Berdasarkan hal tersebut menurut pendapatnya bahwa perbuatan melawan hukum meliputi segala lapangan hidup orang-orang dalam suatu masyarakat. Kata “perbuatan melanggar hukum” mengandung pengertian yang lebih sempit, yaitu tidak hanya perbuatan yang

²⁵ *Ibid.*, halaman 3.

²⁶ *Ibid.*, halaman 6.

langsung melawan hukum, tetapi juga perbuatan yang secara langsung melawan peraturan lain diluar hukum, berupa peraturan di lapangan kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun.²⁷

Berdasarkan bunyi Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Berdasarkan bunyi tersebut bahwa terdapat syarat dari perbuatan melawan hukum, yaitu harus adanya suatu perbuatan yang melawan hukum.

Arti kata “perbuatan” dalam melawan hukum. Menurut Djojodirjo bahwa “perbuatan” dalam melawan hukum itu melakat sifat aktif dan pasif dari suatu perbuatan. Sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan suatu kerugian pada orang lain. Dan sifat pasif menurut Rosa Agustina bahwa dengan diam atau dengan lain perkataan apabila menimbulkan kerugian pada orang lain, maka telah melawan tanpa harus menggerakkan badannya²⁸

Terdapat dua ajaran yang dimaksud dengan arti melawan hukum, yaitu:

1. Ajaran sempit

Sebelum tahun 1919, Hoge Raad berpendapat dan menafsirkan perbuatan melawan hukum secara sempit, yaitu sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan

²⁷ I Ketut Oka Setiawan, 2015, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 103.

²⁸ *Ibid.*, halaman 106.

kewajiban hukum pelaku yang telah diatur oleh undang-undang. Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan undang-undang.

2. Ajaran Luas

Perbuatan melawan hukum menurut ajaran luas meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Melanggar hak subjektif orang lain yang yang berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, yurispudensi memberi arti hak subjektif adalah:
 - (a) Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, dan nama baik;
 - (b) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan, dan hak mutlak lainnya.
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, kewajiban hukum di sini diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis.

Bertentangan dengan kaidah kesusilaan, artinya semua norma yang ada dalam masyarakat dan yang tidak merupakan hukum, kebiasaan, atau agama. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan orang lain, dalam hal ini meliputi:

- a. Perbuatan yang merugikan orang lain, tanpa kepentingan yang layak;
- b. Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain.²⁹

²⁹ *Ibid.*, halaman 107.

Suatu perbuatan melawan hukum maka timbulah perikatan hubungan hukum keperdataan. Hal tersebut Berdasarkan Pasal 1353 KUH Perdata bahwa perikatan yang lahir dan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, muncul dan suatu perbuatan yang sah atau dan perbuatan yang melanggar hukum. Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang yang satu berhak menuntut suatu hal dan yang satu lagi berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur.³⁰

Hubungan hukum perdata dapat terjadi karena:

- a. Perjanjian antara pihak yang satu dan pihak yang lain, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, utang-piutang, tukar menukar, dan pemberian kuasa.
- b. Ketentuan undang-undang yang bermanfaat atau saling menguntungkan bagi pihak-pihak, misalnya, perwakilan sukarela, pembayaran tanpa utang, perbuatan menurut hukum, dan pewarisan.
- c. Ketentuan undang-undang, yang merugikan orang lain, misalnya perbuatan melawan hukum.³¹

Hubungan hukum antara orang yang satu dan orang yang lain itu menciptakan hak dan kewajiban timbal balik bagi pihak-pihak yang sifatnya mengikat, artinya wajib dipenuhi dengan itikad baik, tidak boleh dibatalkan secara sepihak. Orang yang dimaksud dalam hubungan hukum itu dapat berupa manusia pribadi ciptaan Tuhan Yang Maha Esa atau berupa badan hukum ciptaan manusia

³⁰ R. Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa (selanjutnya disebut Subekti II), halaman 1.

³¹ Abdul Kadir Muhammad, *Ibid.*, halaman 2-3.

berdasarkan pada undang-undang yang berlaku. Orang sebagai manusia pribadi atau badan hukum merupakan pendukung hak dan kewajiban dalam hubungan hukum perdata.³²

Hukum perdata dapat juga diklasifikasi dua golongan, yaitu hukum perdata tertulis dan hukum perdata tidak tertulis. Hukum perdata tertulis umumnya berupa aturan perundang-undangan yang dibuat oleh pembentuk undang-undang Republik Indonesia. Sedangkan hukum perdata tidak tertulis umumnya disebut hukum adat/kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat tertentu dalam wilayah negara Indonesia sebagai hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, yang dibuat dan diakui oleh masyarakat bukan dibuat oleh pembentuk undang-undang.³³ Hukum perdata tertulis lazimnya disebut hukum perdata dalam arti luas, sedangkan hukum perdata tidak tertulis lazim disebut hukum perdata arti sempit.

Pengganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum yang disebutkan dalam perbuatan melawan hukum tidak diatur oleh undang-undang. Oleh karena tidak diatur, pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum dapat diterapkan peraturan pengganti kerugian karena wanprestasi secara analogis.

Mogni Djojodirjo mengatakan bahwa penentuan ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata menunjukkan segi-segi persamaan dengan penentuan ganti kerugian karena wanprestasi (walau beberapa hal ada yang berbeda), dan undang-undang tidak mengatur tentang pengganti kerugian karena perbuatan melawan hukum maka peraturan pengganti kerugian karena wanprestasi dapat diberlakukan dalam penentuan ganti kerugian karena perbuatan

³² *Ibid.*, halaman 3.

³³ *Ibid.*, halaman 4.

melawan hukum.³⁴

B. Hak Servituut Berdasarkan Hukum Kebendaan Perdata

1. Hukum Kebendaan

Istilah Hukum benda merupakan terjemahan dari istilah dalam bahasa Belanda, yaitu: *zakenrecht*.³⁵ Perspektif hukum Perdata (*Privatrecht*), hukum benda merupakan bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*), yaitu: hukum harta kekayaan mutlak.

Terdapat beberapa pengertian hukum benda, yaitu, Kamus Hukum disebutkan pengertian hukum benda adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara subjek hukum benda dan hak kebendaan.

Menurut Titik Triwulan Tutik, menggunakan pengertian hukum benda adalah suatu ketentuan yang mengatur tentang hak-hak kebendaan dan barang-barang tak terwujud (*immaterial*). Hukum harta kekayaan mutlak disebut juga dengan hukum kebendaan, yaitu: hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara seseorang dengan benda. Hubungan hukum ini, melahirkan hak kebendaan (*zakelijk recht*) yakni yang memberikan kekuasaan langsung, kepada seseorang yang memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang yang berhak menguasai sesuatu benda di dalam tangan siapapun benda itu.³⁶

Menurut P.N.H. Simajuntak, memberikan rumusan pengertian hukum

³⁴ I Ketut Oka Setiawan, 2015, *Hukum Perikatan* (selanjutnya disebut Ketut I) *Op.Cit.*, halaman 114.

³⁵ Rachmadi Usman, 2011, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1.

³⁶ Titik Triwulan Tutik, 2008, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, halaman 141-142.

benda yaitu merupakan peraturan-peraturan hukum yang mengatur mengenai hak-hak kebendaan yang sifatnya mutlak.³⁷

Menurut Sri Soedwi Masjchoen Sofwan, mengungkapkan ruang lingkup yang diatur dalam Hukum Benda itu termasuk diantaranya apa yang diatur dalam hukum benda, kemudian pembedaan macam-macam benda, dan selanjutnya bagian yang terbesar mengatur mengenai macam-macam hak kebendaan.³⁸

Menurut Rachmadi Usman, secara garis besar berdasarkan beberapa pengertian Hukum kebendaan merupakan serangkaian ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum secara langsung antara seseorang (subjek hukum) dengan benda (objek dari hak milik), yang melahirkan berbagai hak kebendaan (*zakelijk Recht*). Hak kebendaan memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang dalam penguasaan dan kepemilikan atas sesuatu benda di manapun bendanya berada.³⁹

KUHPerdata membagi bidang hukum perdata menjadi 4 (empat) bidang yang dituangkan kedalam 4 (empat) buku, yaitu: Buku I tentang Orang, Buku II tentang Kebendaan, Buku III tentang Perikatan, Buku IV tentang Pembuktian dan Daluwarsa. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dipahami kedudukan hukum kebendaan termasuk dalam bidang Hukum Perdata.

Berdasarkan prinsipnya pengaturan hukum kebendaan sebagian besar termuat dalam Buku II KUHPerdata, di samping itu diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan di luar KUHPerdata. Menurut Rachmadi Usman, apabila dikaji ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal Buku II KUHPerdata, maka

³⁷ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, halaman 2.

³⁸ *Ibid.*, halaman 3.

³⁹ *Ibid.*

kandungan materi yang diatur di dalamnya pada dasarnya meliputi kebendaan dan cara-cara membedakan benda, hak-hak kebendaan, dan kewarisan.⁴⁰

Hukum Benda mempunyai sistem tertutup (*close system*), artinya seseorang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan (*zakelijk recht*), yang lain, selain yang diatur dalam Buku II KUHPerdara, undang-undang lainnya atau yurisprudensi.⁴¹

Berdasarkan hukum kebendaan yang memiliki sistem tertutup maka orang hanya dapat mengadakan hak kebendaan yang artinya jumlah hak-hak kebendaan terbatas (limitatif) pada apa yang hanya disebut dalam undang-undang atau setidaknya yurisprudensi.⁴²

Hukum kebendaan berbeda dengan hukum perikatan yang mempunyai sistem terbuka, yang dimana seseorang dapat mengadakan hak-hak perseorangan (*persoonlijk recht*) yang lain, selain yang telah diatur dalam undang-undang. Sistem terbuka, seseorang dapat mengadakan perikatan atau perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan hukum, baik telah atau belum diatur dalam undang-undang yang berarti jumlah hak-hak perorangan tidak terbatas pada apa yang telah disebutkan dalam undang-undang, di mana setiap orang dapat mengadakan hak-hak perseorangan berdasarkan kesepakatan bersama, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum (undang-undang), ketertiban umum, kepatutan, dan kesusilaan.⁴³

Sifat ketertutupan hukum kebendaan membawa pengertian bahwa orang tidak sembarangan boleh mengesampingkan ketentuan mengenai hukum benda

⁴⁰ *Ibid.*, halaman 8.

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid.*, halaman 36

⁴³ *Ibid.*

yang diatur oleh undang-undang, hanya berdasarkan kesepakatan mereka masing-masing yang mana berarti apa yang telah ditentukan oleh undang-undang sebagai benda dan karenanya membawa serta hak kebendaan di dalamnya tidak dapatlah dapat diganggu gugat, dikesampingkan oleh atau atas kehendak orang perorangan tertentu; atau orang tidak dapat, atas kehendaknya sendiri menciptakan suatu benda baru di luar yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Hak kebendaan yang memiliki sifat tertutup maka dapat dipahami juga hak-hak kebendaan tidak dapat ditambah, diubah, dikurangi, atau dimodifikasi oleh orang perorangan atas kehendak mereka sendiri. Penetapan mengenai benda dan hak-hak kebendaan yang melekat pada suatu benda sudah pasti tidak dapat simpangi.

Sistem ketertutupan hukum kebendaan itu membawa konsekuensi ketentuan-ketentuan hukum kebendaan termasuk ketentuan hukum yang bersifat memaksa (imperatif), (*dwingend recht*), artinya keberlakuan ketentuan-ketentuan hukum kebendaan tidak dapat disimpangi oleh orang perorangan. Hal tersebut berbeda dengan sistem ketertbukaan hukum perikatan yang membawa konsekuensi ketentuan-ketentuan hukum perikatan termasuk ketentuan hukum yang bersifat pelengkap yang berarti keberlakuan ketentuan-ketentuan hukum perikatan dapat disimpangi.⁴⁴

Terdapat beberapa asas hukum benda yang menjadi dasar penormaan Hukum Kebendaan, antara lain:

- a. Hukum Kebendaan merupakan hukum memaksa/tidak dapat

⁴⁴ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, halaman 39.

disimpangi (*dwingend recht*);

- b. Hak Kebendaan dapat dipindahtangankan/dialihkan;
- c. Asas Individualitas;
- d. Asas Totalitas/ menyeluruh atas benda;
- e. Asas Tidak dapat Dipisahkan (*onsplitbaarheid*);
- f. Asas Prioritas;
- g. Asas Percampuran;
- h. Pengaturan dan perlakuan yang berbeda terhadap benda yang berbeda;
- i. Asas Publisitas;
- j. Sifat perjanjiannya sebagai perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).⁴⁵

Berdasarkan asas hukum kebendaan merupakan hukum memaksa, maka pada prinsipnya ketentuan-ketentuan dalam Hukum Kebendaan yang telah diatur dalam undang-undang tidak disimpangi atau ditiadakan oleh seseorang atau para pihak yang berarti seseorang atau para pihak tidak dapat mengadakan suatu hak kebendaan atas benda tertentu, selain yang telah ditentukan atau ditetapkan dalam undang-undang. Hak kebendaan juga tidak akan memberikan wewenang yang lain dari apa yang sudah ditentukan dalam undang-undang yang berarti para pihak tidak dapat mempengaruhi isi hak kebendaan.⁴⁶

Berdasarkan asas hak kebendaan dapat dipindahtangankan/dialihkan maka pada prinsipnya semua hak kebendaan dapat dipindahtangankan/ dialihkan kepada siapapun, asalnya yang bersangkutan mempunyai wewenang untuk itu. Hal

⁴⁵ *Ibid.*, halaman 40.

⁴⁶ *Ibid.*, halaman 40-41.

tersebut sesuai dengan sifatnya hak kebendaan, karenanya para pihak tidak dapat menentukan lain bahwa hak kebendaan itu tidak dapat dipindahtangankan/dialihkan kepada pihak lain.⁴⁷

Berdasarkan asas individualitas, maka pada prinsipnya setiap objek kebendaan selalu adalah barang yang individueel bepaald, yaitu: suatu barang yang dapat ditentukan yang berarti objek hak kebendaan senantiasa atas barang yang dapat ditentukan dan merupakan suatu kesatuan.⁴⁸

Berdasarkan asas totalitas, maka pada prinsipnya setiap hak kebendaan selalu melekat atas keseluruhan objek dari bendanya artinya hak kebendaan itu tidak dapat diberikan atas bagian-bagian dari benda yang bersangkutan, melainkan secara menyeluruh atas objek dari benda yang bersangkutan. Sebagian atau atas sebagian dari benda yang bersangkutan tidak diberikan hak kebendaan, sepanjang benda itu merupakan satu kesatuan objeknya atau tidak berdiri sendiri sebagai benda lainnya.

Berdasarkan asas tidak dapat dipisahkan maka pada prinsipnya hak kebendaan atas suatu benda tidak dapat dipindahkan secara sebagian. Artinya kewenangan seseorang atas benda yang ada dalam suatu hak kebendaan tidak dapat dipisahkan secara sebahagian sehingga dengan sendirinya pemisahan atau pemindahan sebagian hak kebendaan atas suatu barang dilarang atau tidak diperkenankan oleh hukum.

Berdasarkan asas prioritas maka pada prinsipnya hak yang lebih dahulu terjadinya dimenangkan dengan hak yang terjadi kemudian. Pada dasarnya semua

⁴⁷ *Ibid.*, halaman 41.

⁴⁸ *Ibid.*, halaman 41-42.

hak kebendaan memberi wewenang yang sejenis dengan wewenang-wenang dari eigendom, sekalipun luasnya berbeda-beda, karenanya kemudian perlu diatur urutannya.

Berdasarkan asas percampuran maka pada prinsipnya semua hak kebendaan terbatas wewenangnya (bukan eigendom), hanya mungkin atas barang orang lain, dan tidak mungkin atas barangnya sendiri.

Berdasarkan asas pembedaan benda yang membawa konsekuensi pula berbedanya pengaturan dan perlakuan terhadap benda yang berbeda maka pada prinsipnya hal-hal yang berkaitan dengan penguasaan, penyerahan, pembebanan, lewat waktu masing-masing benda akan berbeda.

Berdasarkan asas hukum kebendaan sifat perjanjiannya sebagai perjanjian kebendaan maka pada prinsipnya setiap hukum perjanjian terkandung pula asas kebendaan dalam setiap hak kebendaan melekat pula sifat hukum perjanjian di dalamnya⁴⁹. Sifat perjanjian tersebut penting adanya dalam pemberian hak kebendaan yang terbatas sebagaimana dimungkinkan oleh undang-undang.

2. Benda Berdasarkan Hukum Kebendaan Perdata

Benda merupakan terjemahan dari kata *zaak* (bahasa belanda). Benda dalam arti ilmu pengetahuan hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hukum, yaitu sebagai lawan dari subjek hukum. Objek hukum ialah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum (manusia atau badan hukum) dan yang dapat menjadi pokok (objek suatu hubungan hukum, karena sesuatu itu dapat

⁴⁹ *Ibid.*, halaman 44-47

dikuasai oleh subjek hukum.⁵⁰

Pengertian benda menurut Pasal 499 KUHPerdara ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik. Berdasarkan hal tersebut maka pengertian benda meliputi segala sesuatu yang dapat dimiliki oleh subjek hukum, baik itu berupa barang (*goed*) maupun hak (*recht*), sepanjang objek dari hak milik itu dapat dikuasai oleh subjek hukum.⁵¹ Berdasarkan pengertian benda menurut Pasal 499 KUHPerdara bahwa istilah benda pengertiannya bersifat abstrak, karena tidak hanya terbatas pada benda yang berwujud saja yang dinamakan benda, melainkan termasuk pula benda yang tidak berwujud atau bertubuh, melainkan termasuk pula benda yang tidak berwujud atau bertubuh yang dapat berupa hak. Pengertian benda tersebut merupakan pengertian yang luas dimana meliputi benda berwujud dan benda tidak berwujud, sedangkan pengertian benda dalam arti sempit dimana benda itu hanyalah barang-barang yang berwujud atau bertubuh saja.

Menurut Rachmadi Usman, benda dalam perspektif hukum perdata berdasarkan KUHPerdara, selain mengenal barang-barang yang berwujud (*sache*), juga mengenal barang-barang yang tidak berwujud yang merupakan bagian dari harta kekayaan (*vermogens bestanddeel*) seseorang yang mana bernilai ekonomis.⁵²

Terdapat beberapa pengertian benda yang dikemukakan oleh para ahli hukum, antara lain:

⁵⁰ Titik, *Op.Cit.*, halaman 142-143.

⁵¹ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, halaman 48-49.

⁵² *Ibid.*,

- a. Menurut Sri Soedwi Masjchoen, yang mengartikan benda pertama-pertama ialah barang yang berwujud yang dapat ditangkap dengan pancaindera, tetapi barang yang tak berwujud termasuk benda juga.
- b. Menurut Subekti, yang mengartikan benda menjadi tiga macam, yaitu: Benda dalam arti luas adalah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang, disini benda berarti objek sebagai lawan dari subjek atau orang dalam hukum. Benda dalam arti sempit adalah sebagai barang yang dapat terlihat saja; dan Benda yang berarti kekayaan seseorang, yang meliputi pula barang-barang yang tak dapat terlihat, yaitu berupa hak-hak.
- c. Menurut L.J. Van Apeldoorn, memberikan pengertian benda dalam arti yuridis ialah sesuatu yang merupakan objek hukum, yaitu sesuatu yang hakikatnya diberikan oleh hukum objektif.⁵³

Berdasarkan KUHPerdara membeda-bedakan benda dalam berbagai macam, antara lain:

- a. Menurut Pasal 504 KUHPerdara, benda dapat dibedakan atas benda tidak bergerak (*onroerende zaken*) dan benda bergerak (*roerende zaken*);
- b. Menurut Pasal 503 KUHPerdara, benda dapat dibedakan atas benda yang berwujud atau bertubuh (*lichamelijke zaken*) dan benda-benda yang tidak berwujud atau bertubuh (*onlichamelijke zaken*);
- c. Menurut Pasal 505 KUHPerdara, benda dapat dibedakan atas

⁵³ *Ibid.*, halaman 49.

benda yang dapat dihabiskan (*verbruikbare zaken*) dan benda yang tidak dapat dihabiskan (*onverbruikbare zaken*);

- d. Menurut Pasal 505 KUHPerdara, kebendaan dapat dibedakan atas benda yang dapat dihabiskan (*verbruikbare zaken*) dan benda yang tidak dapat dihabiskan (*onverbruikbare zaken*);
- e. Menurut Pasal 500 dan 501 KUHPerdara, kebendaan dapat dibedakan atas benda berdasarkan totalitas bendanya;
- f. Menurut Pasal 519 KUHPerdara, kebendaan dapat dibedakan atas benda berdasarkan kepemilikannya;
- g. Menurut Pasal 1134 KUHPerdara, kebendaan dapat dibedakan atas benda yang sudah ada (*tegenwoordige zaken*) dan benda yang baru akan ada (*toekomstige zaken*);
- h. Menurut Pasal 1332 KUHPerdara, kebendaan dapat dibedakan atas benda dalam perdagangan (*zaken in de handel*) dan benda diluar perdagangan (*zaken buiten de handel*);
- i. Menurut Pasal 1163 KUHPerdara, kebendaan dapat dibedakan atas benda yang dapat dibagi (*deelbare zaken*) dan benda yang tidak dapat dibagi (*oondeelbare zaken*);
- j. Menurut Pasal 1694 KUHPerdara, kebendaan dapat dibedakan atas benda yang dapat diganti (*vervangbare zaken*) dan benda yang tidak dapat diganti (*onvervangbare zaken*).

Khusus pembedaan benda bergerak dan tidak bergerak dimana tidak hanya dalam KUHPerdara akan tetapi hampir dalam semua sistem hukum di berbagai

negara mengenal pembagian benda atas benda bergerak dan tidak bergerak. Pembedaan atas benda bergerak dan tidak bergerak tidak hanya karena sifatnya saja akan tetapi juga disebabkan karena terdapat perbedaan perlakuan terhadap keduanya.⁵⁴

Menurut Subekti, pembedaan benda yang bergerak dan yang tidak bergerak mempunyai akibat-akibat yang sangat penting dalam hukum. Akibat tersebut berkaitan dengan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku bagi masing-masing jenis benda tersebut, yaitu berkaitan dengan penyerahan (*levering*), penyitaan (*beslag*), daluarsa/lampau waktu (*verjaaring*), pembebanan (*bezwaring*), dan bezit.⁵⁵

Pembedaan antara benda yang bergerak dan tidak bergerak penting berkaitan dengan bezit, misalnya terhadap barang bergerak berlaku azas seperti yang tercantum dalam Pasal 1977 KUHPerdara, yaitu bezitter dari barang bergerak adalah sebagai eigenaar dari barang tersebut, sedangkan kalau barang tidak bergerak tidak berlaku Pasal 1977 KUHPerdara.⁵⁶

Pembedaan antara benda yang bergerak dan tidak bergerak penting berkaitan dengan levering, misalnya terhadap benda bergerak itu dapat dilakukan dengan penyerahan nyata, sedangkan terhadap benda tak bergerak dilakukan dengan balik nama.⁵⁷

Pembedaan antara benda yang bergerak dan tidak bergerak penting

⁵⁴ Djuhaendah Hasan, 2011, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Jakarta: Nuansa Madani, halaman 73.

⁵⁵ Subekti, *Op.Cit.*, halaman 51.

⁵⁶ Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, halaman 22.

⁵⁷ *Ibid.*

berkaitan dengan *verjaring*, misalnya terhadap benda-benda bergerak itu tidak dikenal *verjaring* sebab bezit sama dengan eigendom atas benda bergerak itu, sedangkan untuk benda-benda tidak bergerak mengenal adanya *verjaring*.⁵⁸

Pembedaan antara benda yang bergerak dan tidak bergerak penting berkaitan dengan *bezwaring*, misalnya pembebanan terhadap benda-benda bergerak harus dengan pand sedangkan benda-benda tidak bergerak tidak dapat dilakukan pand.

Menurut Pitlo dalam bukunya *het Zakenrecht* menyatakan, bahwa pembedaan benda atas benda bergerak dan benda tetap itu merupakan pembedan yang terpenting sejak dahulu, namun di belanda perkembangan ilmu pengetahuan sekarang mengenai pembedaan benda atas benda atas nama dan benda tidak atas nama. Benda-benda atas nama adalah terdaftar dalam register dan disebutkan atas nama yang berhak, sedangkan benda-benda tak bergerak terdaftar dalam register umum di kantor-kantor hipotik. Benda-benda bergerak hampir semuanya merupakan benda-benda tidak atas nama.⁵⁹

3. Hak Servituut Berdasarkan Hukum Kebendaan Perdata

Benda apabila diartikan sempit, yaitu sebagai barang dapat terlihat saja sedangkan Benda (zaak) dalam arti luas, segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang. Benda menurut Pasal 499 KUHPperdata, ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik, maka dari itu dapat dikatakan benda itu bisa berupa barang bisa juga berupa hak. Berdasarkan hal tersebut maka diartikan

⁵⁸ *Ibid.*, halaman 23.

⁵⁹ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, halaman 68.

undang-undang menafsirkan benda secara luas.⁶⁰ Berdasarkan hal tersebut maka dapat dipahami Hak servituut termasuk benda karena merupakan suatu hak yang dapat dimiliki.

Hak *servituut* termasuk benda yang berupa hak yang dapat disebut dengan hak kebendaan. Terdapat beberapa hak kebendaan yang dikenal dalam KUHPerduta, yaitu sebagai berikut:⁶¹

- a. *Bezit*;
- b. *Eigendom*;
- c. Hak-hak kebendaan di atas benda orang lain (dikenal dengan istilah hak *servituut*);
- d. *Pand* dan *Hypotheek*;
- e. Piutang-piutang yang diberikan keistimewaan (*privelege*); dan
- f. Hak reklame.

Penerjemahan istilah hak *servituut* yang dikenal dalam KUH Perdata adalah hak pengabdian perkarangan. Pengaturan Hak *servituut* terdapat dalam Bab Keenam Buku II KUHPerduta, yaitu dari Pasal 674 sampai dengan Pasal 710 KUHPerduta yang mana mengatur mengenai sifat dan jenis hak pengabdian perkarangan, cara terjadinya hak pengabdian perkarangan dan cara berakhirnya hak pengabdian perkarangan.⁶²

Menurut Subekti, memberikan pengertian yang dimaksud dalam hak *servituut* (hak pengabdian perkarangan) ialah suatu beban yang diletakkan di atas suatu

⁶⁰ I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perorangan dan Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 106.

⁶¹ Subekti I, *Op.Cit.*, halaman 62-71.

⁶² Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, halaman 325.

perkarangan untuk keperluan suatu perkarangan lain yang berbatasan. Berdasarkan pengertian tersebut Rachmadi Usman, menafsirkan hak pengabdian perkarangan adalah suatu hak untuk membebani suatu perkarangan orang lain untuk keperluan dan kemanfaatan perkarangan milik orang lain dimana pemanfaatan perkarangan orang lain disini dilakukan untuk keperluan suatu perkarangan lain yang berbatasan dengan perkarangan orang lain tersebut.

Berdasarkan pengertiannya maka dapat dipahami hak *servituut* merupakan suatu hak yang dapat dipahami sesuatu yang tidak dapat dilihat dan diraba. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami Hak *servituut* termasuk benda yang tidak berwujud (*immaterieel*).⁶³

Hak *servituut* yang merupakan hak kebendaan secara garis besar termasuk dalam hak perdata. Pada dasarnya hak perdata dibagi dapat dibagi dalam hak absolut (*ius in re*) dan hak relatif (*ius ad rem*). Berikut penjelasannya: ⁶⁴

Hak absolut adalah suatu hak yang berlaku dan harus dihormati oleh setiap orang, yang merupakan bagian dari hak keperdataan. Hak absolut ini dapat dibedakan dalam beberapa pengertian, yaitu:

1. Hak absolut atas suatu benda, disebut juga hak kebendaan (*zalijske Recht*) yang diatur dalam Buku II KUHPperdata;
2. Hak absolut yang juga berkaitan dengan pribadi seseorang, disebut juga hak kepribadian (*persoonlijheids recht*). Misalnya hak hidup, hak merdeka atas kehormatan, dan lain-lain.
3. Hak absolut yang berkaitan dengan orang dan keluarga, disebut juga hak

⁶³ *Ibid.*, halaman 325-326.

⁶⁴ *Ibid.*, halaman 105.

kekeluargaan (*familieheidsrecht*). Misalnya hak yang timbul dari hubungan hukum antara orang tua dan anak, antara wali dan anak, dan lain-lainnya berkaitan dengan keluarga.

4. Hak absolut atas benda tidak berwujud, disebut juga hak *immaterieel recht*, misalnya hak merek, hak paten, dan hak cipta.

Hak relatif digolongkan sebagai hak perseorangan (*persoonlijke recht*) dan berkaitan erat dengan hukum perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara. Hak *persoonlijk* adalah semua hak yang timbul karena adanya hubungan perutusan, sedangkan perutusan itu timbul dari perjanjian, undang-undang, dan lain-lain.

Suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) ialah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, yang dipertahankan terhadap tiap orang.⁶⁵

Berdasarkan ilmu hukum dan peraturan perundang-undangan telah lama mengenal dengan membagi hak-hak manusia menjadi dua, yaitu: hak-hak manusia atas hak-hak kebendaan dan hak-hak manusia atas hak-hak perseorangan. Pembagian hak-hak tersebut berasal dari hukum romawi dimana Orang Rum telah lama membagi hak penuntutan dalam dua macam, ialah "*actiones in rem*" atau penuntutan kebendaan dan "*actiones in personam*" atau penuntutan perseorangan.⁶⁶

Perbedaan hak kebendaan dengan hak perorangan, dapat dijumpai beberapa perbedaan, diantaranya sebagai berikut:

- a. Hak kebendaan bersifat absolut atau dapat dipertahankan terhadap tuntutan

⁶⁵ Subekti I, *Op.Cit.*, halaman 62.

⁶⁶ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, halaman 63.

setiap orang; sedangkan hak perseorangan bersifat relatif dan hanya dapat dipertahankan terhadap tuntutan orang tertentu yaitu pihak lawannya dalam suatu perjanjian (*wederpartij*).

- b. Hak kebendaan terdapat hubungan hukum secara langsung antara seseorang dengan suatu benda; sedangkan dalam hak perseorangan menimbulkan hubungan hukum antara dua orang atau lebih beraktian dengan suatu benda atau suatu hal tertentu.
- c. Hak kebendaan bersifat diutamakan atau didahulukan; sedangkan hak perseorangan mengenal asas kesamaan atau keseimbangan hak, artinya mana yang lebih dulu terjadi atau kemudian, tingkat atau nilainya sama saja, jadi tanpa memperdulikan urutan terjadinya.
- d. Baik dalam hak kebendaan maupun dalam hak perseorangan dimungkinkan seseorang melakukan tuntutan atau gugatan. Bedanya pada hak kebendaan disebut gugat kebendaan dan dapat dilakukan terhadap siapa saja yang mengganggu haknya, sedangkan dalam hak perseorangan disebut gugat perseorangan dan hanya dapat dilakukan terhadap pihak lawannya dalam perjanjian.
- e. Berkaitan dengan hak untuk memindahkan dimana jika pada hak kebendaan pemindahan dapat dilakukan sepenuhnya, maka pada hak perseorangan kemungkinan untuk memindahkannya adalah terbatas.

Hak kebendaan dikenal berlakunya asas perlindungan sebagaimana yang diberikan oleh Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdara, yaitu: bahwa seseorang yang secara jujur menguasai benda-benda bergerak dilindungi, sedangkan dalam hak

perseorangan tidak dikenal asas perlindungan.

Menurut Rachmadi Usman, hak servituut sebagai hak kebendaan mempunyai sifat asas lain (melekat pada badannya), bahwa ia mengikuti perkarangan yang memikul benda itu apabila perkarangan itu diperalihkan kepada orang lain.⁶⁷

Menurut Pasal 506 KUHPerdara, bahwa perkarangan-perkarangan termasuk dalam benda tidak bergerak. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dipahami hak servituut yang merupakan hak yang melekat pada suatu perkarangan maka termasuk dalam benda tidak bergerak.

Hak servituut juga tidak membeda-bedakan perkarangan mana yang lebih penting dibandingkan dengan perkarangan yang lainnya. Hal tersebut secara tegas dinyatakan dalam Pasal 676 KUHPerdara, bahwa pengabdian perkarangan tak memandang perkarangan yang satu lebih penting daripada yang lain.⁶⁸

Terjadinya hak servituut harus dipenuhi syarat-syarat, sebagai berikut:

- a. Harus ada dua barang yang dimiliki oleh orang yang berlainan tetapi juga boleh bersama, serta kedua barang tersebut harus berdekatan.
- b. Harus bertujuan bahwa barang (yang menguasai) lebih bisa mencapai tujuannya;
- c. Harus ada kepentingan yang tetap bagi barang yang menguasai.

⁶⁷ *Ibid.*, halaman 111-112.

⁶⁸ *Ibid.*, halaman 326.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Kepemilikan Kebendaan Atas Tanah

1. Hukum benda

Hukum Benda di Indonesia telah diatur secara menyeluruh dalam buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan beberapa ketentuannya yang telah dihapus dan diatur secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang baru. Dalam hukum perdata, perihal benda diatur dalam Buku II KUHPerdata. Sejak tanggal 24 September 1960, terjadi perubahan tentang hukum benda, khususnya benda tetap (tanah) secara signifikan.⁶⁹

Istilah hukum benda pada dasarnya ialah terjemahan dari istilah Belanda *zakenrecht*. Dalam hukum perdata, hukum benda merupakan bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*). Hukum benda adalah keseluruhan aturan normatif hukum yang mengatur tentang hubungan-hubungan hukum antara sesama subjek hukum yang berkenaan dengan benda hak-hak kebendaan.⁷⁰

Benda merupakan suatu barang berwujud, berbentuk dan dapat diraba, tidak memiliki nyawa serta tidak memiliki kemauan sendiri, maka hanya dapat digunakan oleh manusia dalam mengejar kenikmatan. Benda ini harus bersifat berfaedah dan bermanfaat bagi keperluan hidup seorang manusia. Kemudian, terdapat juga konsep lain mengenai benda di dalam *Burgerlijk Wetboek* (yang selanjutnya disebut BW) ada dua istilah, yaitu benda (*zaak*) dan barang (*goed*)

⁶⁹ I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit.*, halaman 103.

⁷⁰ Dominikus Rato, 2016, *Hukum Benda dan Harta Kekayaan Adat*, cetakan ke-I, Surabaya: Laksbang Yustitia, halaman 2.

pada ketentuan Pasal 499 BW⁷¹ maka pengertian *zaak* (benda) dalam perspektif BW tidak saja benda berwujud barang (*goed*), namun juga termasuk pula di dalamnya pengertian benda yang tidak berwujud yang berupa hak-hak tertentu dari seseorang. Ini berarti objek dari suatu benda bisa saja berbentuk hak milik (kepemilikan) atas intelektual atau hak atas kekayaan intelektual sebagai terjemahan dari *Intellectual Property Right*,⁷² bisa juga, misalnya hak piutang atau penagihan atau yang di atur di dalam undang-undang tersendiri.

Secara garis besar BW membagi benda berdasarkan jenisnya, yaitu:

- a. Benda berwujud dan barang tidak berwujud sebagaimana terdapat di dalam pasal 503 BW, pembagian mengenai benda menjadi benda yang berwujud dan benda tidak berwujud, akan tetapi jika kita melihat perumusan-perumusan yang terdapat di dalam KUHPerdara, sebenarnya benda yang tidak berwujud walau benda tersebut tidak memiliki wujud akan tetapi sebenarnya merupakan hak yang dilekatkan atas benda yang berwujud. Misalnya saja hak guna usaha.⁷³
- b. Benda bergerak dan tidak bergerak, menurut Frieda Husni Hasbullah mengatakan bahwa untuk kebendaan tidak bergerak dapat dibagi dalam tiga golongan, yaitu.⁷⁴

⁷¹ Pasal 499 BW : “Menurut Undang-undang, barang adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi obyek dari hak milik.”

⁷² Trisadini Prasastinah Usanti, “*Lahirnya Hak Kebendaan*”, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, Volume 17 Nomor 1, Tahun 2012.

⁷³ Pasal 508 angka 4 KUHPerdara menggolongkan hak guna usaha sebagai hak (benda tak berwujud) yang tergolong benda tak bergerak.

⁷⁴ Celina Tri Siwi K, “*Aspek Hukum Benda Tidak Bergerak sebagai Obyek Jaminan Fidusia*”, Jurnal Notariil, Volume. 1 Nomor 2, Tahun 2017, halaman 16.

- (a) Benda tidak bergerak karena sifatnya (Pasal 506 KUHPPer) misalnya tanah dan segala sesuatu yang melekat atau didirikan di atasnya, atau pohon-pohon dan tanaman-tanaman yang akarnya menancap dalam tanah atau buah- buahan di pohon yang belum dipetik, demikian juga barang-barang tambang.
- (b) Benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya (Pasal 507 KUHPPer) misalnya pabrik dan barang-barang yang dihasilkannya, penggilingan-penggilingan, dan sebagainya. Juga perumahan beserta benda-benda yang dilekatkan pada papan atau dinding seperti cermin, lukisan, perhiasan, dan lain-lain; kemudian yang berkaitan dengan kepemilikan tanah seperti rabuk, madu di pohon dan ikan dalam kolam, dan sebagainya; serta bahan bangunan yang berasal dari reruntuhan gedung yang akan dipakai lagi untuk membangun gedung tersebut, dan lain- lain.
- (c) Benda tidak bergerak karena ketentuan Undang-Undang misalnya, hak pakai hasil, dan hak pakai atas kebendaan tidak bergerak, hak pengabdian tanah, hak numpang karang, hak usaha, dan lain-lain (Pasal 508 KUHPPerdata). Di samping itu, menurut ketentuan Pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, kapal- kapal berukuran berat kotor 20 m^3 ke atas dapat dibukukan dalam suatu register kapal sehingga termasuk kategori benda-benda tidak bergerak

Lebih lanjut, Frieda Husni Hasbullah menerangkan bahwa untuk kebendaan bergerak dapat dibagi dalam dua golongan:⁷⁵

- 1) Benda bergerak karena sifatnya yaitu benda-benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan misalnya ayam, kambing, buku, pensil, meja, kursi, dan lain-lain (Pasal 509 KUHPerdara). Termasuk juga sebagai benda bergerak ialah kapal-kapal, perahu-perahu, gilingan-gilingan dan tempat-tempat pemandian yang dipasang di perahu dan sebagainya (Pasal 510 KUHPerdara).
- 2) Benda bergerak karena ketentuan Undang-Undang (Pasal 511 KUHPerdara) misalnya, Hak pakai hasil dan hak pakai atas benda-benda bergerak; Hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan; Penagihan-penagihan atau piutang- piutang Saham-saham atau andil-andil dalam persekutuan dagang, dan lain-lain.

Manfaat pembedaan benda bergerak dan benda bergerak akan terlihat dalam hal cara penyerahan benda tersebut, cara meletakkan jaminan di atas benda tersebut, dan beberapa hal lainnya yang berkaitan dengan:

- a. Penguasaannya (*bezt*),⁷⁶ dimana terhadap benda bergerak maka orang yang menguasai benda tersebut dianggap sebagai pemiliknya (Ps.1977 BWI); azas ini tidak berlaku bagi benda tidak bergerak.

⁷⁵ *Ibid*, halaman 17.

⁷⁶ Pasal 1997 Ayat (1) BW.

- b. Penyerahannya (*levering*),⁷⁷ yaitu terhadap benda bergerak harus dilakukan secara nyata, sedangkan pada benda tidak bergerak dilakukan dengan balik nama;
 - c. Kadaluwarsa (*verjaaring*),⁷⁸ yaitu pada benda bergerak tidak dikenal daluwarsa, sedangkan pada benda tidak bergerak terdapat kadaluwarsa dalam hal ada alas hak, daluwarsanya 20 tahun; dalam hal tidak ada alas hak, daluwarsanya 30 tahun.
 - d. Pembebanannya (*bezwaring*),⁷⁹ yaitu untuk benda bergerak dengan gadai, sedangkan untuk benda tidak bergerak dengan hipotik.
 - e. Dalam hal pensitaan (*beslag*), atau *revindicatoir beslah* (penyitaan untuk menuntut kembali barangnya), hanya dapat dilakukan terhadap barang barang bergerak. Penyitaan untuk melaksanakan putusan pengadilan (*executoir beslah*) harus dilakukan terlebih dahulu terhadap barang barang bergerak, dan apabila masih belum mencukupi untuk pelunasan hutang tergugat, baru dilakukan *executoir* terhadap barang tidak bergerak.
 - f. Benda dipakai habis dan benda tidak dipakai habis.⁸⁰
 - g. Benda sudah ada dan benda akan ada.⁸¹
- Pembedaan ini terletak pada pembebanan sebagai jaminan hutang, atau pada pelaksanaan perjanjian. Benda sudah ada dapat dijadikan jaminan hutang dan pelaksanaan perjanjiannya dengan cara

⁷⁷ Pasal 612 BW.

⁷⁸ Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdota.

⁷⁹ Pasal 1150 dan Pasal 1162 BW.

⁸⁰ Pasal 505 BW.

⁸¹ Pasal 1320 BW.

menyerahkan benda tersebut. Benda akan ada tidak dapat dijadikan jaminan hutang, bahkan perjanjian yang obyeknya benda akan ada bisa terancam batal bila pemenuhannya itu tidak mungkin dapat dilaksanakan.

h. Benda dalam perdagangan dan benda luar perdagangan.

Pembedaan ini terletak pada pemindah tangan benda tersebut karena jual beli atau karena warisan. Benda dalam perdagangan dapat diperjual belikan dengan bebas, atau diwariskan kepada ahli waris, sedangkan benda luar perdagangan tidak dapat diperjual belikan atau diwariskan, umpamanya tanah wakaf, narkoba, benda benda yang melanggar ketertiban dan kesusilaan.

i. Benda dapat dibagi dan benda tidak dapat dibagi.

Pembedaannya terletak menjadi penting dalam hal pemenuhan prestasi suatu perjanjian, di mana terhadap benda yang dapat dibagi, prestasi pemenuhan perjanjian dapat dilakukan tidak sekaligus, dapat bertahap. Lain halnya dengan benda yang tidak dapat dibagi, maka pemenuhan prestasi tidak dapat dilakukan sebagian demi sebagian, melainkan harus secara seutuhnya.

j. Benda terdaftar dan benda tidak terdaftar.

Pembebanannya terletak pada pembuktian kepemilikannya. Benda terdaftar dibuktikan dengan bukti pendaftarannya.

2. Asas-asas Hukum benda

Asas hukum merupakan landasan atau pondasi yang menopang kukuhnya suatu norma hukum.⁸²

Mariam Darus Badruzaman, menjelaskan bahwa dalam sistem hukum benda terdapat 10 (sepuluh) asas umum yang sifatnya relatif konkrit, yaitu:⁸³

- a. Asas sistem tertutup, artinya bahwa hak-hak atas benda bersifat limitatif, terbatas hanya pada yang diatur undang-undang. Di luar itu dengan perjanjian tidak diperkenankan menciptakan hak-hak yang baru.
- b. Asas hak mengikuti benda/*zaaksgesvolg*, *droit de suite*, yaitu hak kebendaan selalu mengikuti bendanya di mana dan dalam tangan siapapun benda itu berada. Asas ini berasal dari hukum romawi yang membedakan hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*) dalam hak kebendaan (*zaakkelijkrecht*) dan hak perseorangan (*persoonlijkrecht*).
- c. Asas publisitas, yaitu dengan adanya publisitas (*openbaarheid*) adalah pengumuman kepada masyarakat mengenai status pemilikan. Pengumuman hak atas benda tetap/tanah terjadi melalui pendaftaran dalam buku tanah/register yang disediakan untuk itu sedangkan pengumuman benda bergerak terjadi melalui penguasaan nyata benda itu.
- d. Asas spesialitas, bahwa berdasarkan asas ini dalam lembaga hak kepemilikan hak atas tanah secara individual harus ditunjukkan dengan

⁸² Agus Yudha Hernoko, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Surabaya: Prenamedia Group, halaman 21.

⁸³ Vivi Lia Falini Tanjung, "Implementasi Asas-Asas Umum Hukum Kebendaan dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia", *De Lega Lata*, Volume 2 Nomor 1, Tahun 2017.

jelas wujud, batas, letak, luas tanah. Asas ini terdapat pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas benda tetap.

- e. Asas totalitas, maksudnya bahwa hak pemilikan hanya dapat diletakkan terhadap obyeknya secara totalitas dengan perkataan lain hak itu tidak dapat diletakkan hanya untuk bagian-bagian benda. Misalnya: pemilik sebuah bangunan dengan sendirinya adalah pemilik kosen, jendela, pintu dan jendela bangunan tersebut. Tidak mungkin bagian-bagian tersebut kepunyaan orang lain.
- f. Asas *accessie*/asas pelekatan, maksudnya bahwa suatu benda biasanya terdiri atas bagian-bagian yang melekat menjadi satu dengan benda pokok seperti hubungan antara bangunan dengan genteng, kosen, pintu dan jendela. Asas ini menyelesaikan masalah status dari benda pelengkap (*accessoir*) yang melekat pada benda pokok (*principal*). Menurut asas ini pemilik benda pokok dengan sendirinya merupakan pemilik dari benda pelengkap. Dengan perkataan lain bahwa status hukum benda pelengkap mengikuti status hukum benda pokok. Benda pelengkap itu terdiri dari bagian (*bestanddeed*) benda tambahan (*bijzaak*) dan benda penolong (*hulpzaak*).
- g. Asas pemisahan horizontal, bahwa dalam KUH Perdata dianut asas pelekatan sedang UUPA menganut asas horizontal yang diambil alih dari hukum Adat. Jual beli hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang terdapat di atasnya. Jika bangunan dan tanaman akan mengikuti jual beli hak atas tanah harus

dinyatakan secara tegas dalam akta jual beli. Pemerintah menganut asas vertikal untuk tanah yang sudah memiliki sertifikat untuk tanah yang belum bersertifikat menganut asas horizontal.

- h. Asas dapat diserahkan, bahwa hak pemilikan mengandung wewenang untuk menyerahkan benda. Untuk membahas tentang penyerahan sesuatu benda maka harus diketahui tentang macam-macam benda yang dikenal dalam Buku II KUH Perdata.
- i. Asas perlindungan, asas ini dapat dibedakan dalam dua jenis yaitu perlindungan untuk golongan ekonomi lemah dan kepada pihak yang beritikad baik (*to goeder trouw*), walaupun pihak yang menyerahkannya tidak wenang berhak (*beschikkingsonbevoegd*). Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1977 KUH Perdata.
- j. Asas absolute (hukum pemaksa), bahwa berdasarkan asas ini hak kebendaan itu wajib dihormati atau ditaati oleh setiap orang yang berbeda dengan hak relatif.

Hukum benda dan juga memiliki artian hukum yang mengatur hubungan hukum secara langsung antara seseorang (subjek hukum) dengan hukum secara langsung antara seseorang (subjek hukum) dengan benda (objek dari hak milik) yang melahirkan berbagai hak kebendaan (*zakelijk recht*).

Hak kebendaan, ialah hak mutlak atas suatu benda di nama hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan

terhadap siapa pun juga⁸⁴ dan di mana pun bendanya berada. Menurut Van Apeldoorn hak-hak kebendaan juga memiliki arti yaitu hak-hak harta benda yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, kekuasaan langsung berarti ada terdapat sesuatu hubungan yang langsung antara orang-orang yang berhak dan benda tersebut⁸⁵ dengan kata lain hukum benda atau kebendaan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur mengenai kebendaan atau yang berkaitan dengan benda. Kebendaan di sini adalah segala sesuatu menyangkut tentang pengertian benda, pembedaan benda dan hak-hak kebendaan dan hal lainnya yang menyangkut tentang benda dan hak-hak kebendaan⁸⁶ yang kemudian menjadi suatu hak mutlak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan setiap orang dan mempunyai sifat melekat.

Hukum mengenal adanya suatu dikotomi atau pembagian hak menjadi 2 yakni hak perseorangan (*jus in personam*) dan hak kebendaan (*jus in rem*).⁸⁷ Namun terdapat perbedaan dengan hak perseorangan sebagaimana yang telah diatur didalam undang-undang. Menurut Mariam Darus Badruzaman perbedaan antara hak kebendaan dan perorangan diantaranya:

- a. Hak kebendaan adalah *absolut*, artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap setiap orang, sedangkan hak perorangan bersifat *relative*, artinya hanya dapat dipertahankan terhadap pihak tertentu.

⁸⁴ Djaj S. Meliala, 2015, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, halaman 8.

⁸⁵ P.N.H. Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*. Ed. 1. Cet.1. Jakarta: Kencana, halaman 182.

⁸⁶ *Ibid.*, halaman 184.

⁸⁷ Ronald Saija dan Roger F.X.V. Letsoin, 2016, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Ed. 1, Cet. 3, Yogyakarta: Deepublish, halaman 45.

- b. Hak kebendaan jangka waktunya tidak terbatas, sedangkan hak perorangan jangka waktunya terbatas.
- c. Hak kebendaan mempunyai *droit de suite* (*zaaksgevolg*), artinya mengikuti bendanya dimana pun benda itu berada. Dalam hal ada beberapa hak kebendaan di atas suatu benda, maka kekuatan hak itu ditentukan berdasarkan urutan terjadinya (*asas prioritas/droit de preference*). Sedangkan pada hak perorangan mana lebih dulu terjadi tidak dipersoalkan, karena sama saja kekuatannya (*asas kesamaan/asas paripassu/asas paritas creditorium*).
- d. Hak kebendaan memberikan wewenang yang sangat luas kepada pemiliknya, hak ini dapat dijual, dijaminkan, disewakan, atau dapat dipergunakan sendiri, sedangkan hak perorangan memberikan wewenang yang terbatas. Pemilik hak perorangan hanya dapat menikmati apa yang menjadi haknya. Hak ini hanya dapat dialihkan dengan persetujuan pemilik.

Hak kebendaan atas tanah sebagaimana yang di jelaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Pasal 16 (Undang-Undang No 5 Tahun 1960), hak-hak atas tanah adalah:

- a. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (Pasal 20 ayat 1 UUPA).

- b. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1 UUPA).
- c. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 ayat 1 UUPA).
- d. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini (Pasal 41 ayat 1 UUPA).
- e. Hak sewa untuk bangunan adalah hak seseorang atau suatu badan hukum mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (Pasal 44 ayat 1 UUPA).
- f. Hak membuka hutan dan memungut hasil hutan adalah hak membuka tanah dan memungut hasil hutan yang hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah, tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu (Pasal 46 UUPA).

- g. Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan adalah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu diatas tanah orang lain (Pasal 47 ayat 1 UUPA).
- h. Hak guna ruang angkasa adalah hak untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu (Pasal 48 ayat 1 UUPA).
- i. Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan social adalah hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan social diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial (Pasal 49 ayat 1 UUPA).

3. Pembedaan Hak-hak Kebendaan

Hak kebendaan jika ditinjau dari sudut fungsinya, dapat dibedakan dalam dua kelompok yaitu:⁸⁸

- (a) Hak kebendaan yang memberi kenikmatan (*zakelijk genotsrecht*). Di dalam kelompok ini kenikmatan yang diberikan hak kebendaan dapat terjadi atas benda milik sendiri maupun atas benda milik orang lain.

Hak atas benda milik sendiri menurut Buku II Kitab Undang-Undang

⁸⁸ I Ketut Markeling, 2016, *Bahan Ajar Hukum Perdata(Pokok Bahasan: Hukum Benda)*, Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Hukum Perdata ialah menguasai (*bezit*) dan hak milik (*eigendom*), sedangkan hak atas benda milik orang lain misalnya, *erfpacht*, *opstal*, *vruchtgebruik* dan *servituut* atau *erfdienbaarheid*.

(b) Hak kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijk zekerheids recht*).

Jaminan yang diberikan hak kebendaan pada dasarnya terjadi atas benda milik orang lain. Hak jaminan atas benda milik orang lain itu menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain gadai (*pand*) yang diatur dalam Pasal 1150-1160 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hipotek (*hypotheek*) yang diatur dalam Pasal 1162-1232 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2009 Tentang Penerbangan dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran. Serta diluar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu *crediet verband* dan fidusia (*fiduciare eigendoms overdracht*) yang diakui Yurisprudensi dan kini telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, serta Hak Tanggungan yang diatur dalam UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

1. Di atas benda milik sendiri

a. hak milik (*eigendom*)

Eigendom adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Seorang yang mempunyai hak *eigendom* (milik) atau suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan,

memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain. Memang dahulu hak *eigendom* dipandang sebagai sungguh-sungguh “mutlak”, dalam arti tak terbatas, tetapi dalam zaman terakhir ini di mana-mana timbul pengertian tentang asas kemasyarakatan dari hak tersebut. Juga Undang-Undang Pokok Agraria menonjolkan asas kemasyarakatan hak milik itu dengan menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.⁸⁹

b. Bezit (keadaan menguasai)

Bezit dalam Pasal 529 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata didefinisikan sebagai berikut:

“Bezit ialah kedudukan seseorang yang menguasai sesuatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantara orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki benda itu”

Agar keadaan menguasai suatu benda dapat disebut bezit, maka bezit harus memenuhi dua syarat yaitu:

- 1) Antara seseorang dengan suatu benda harus ada hubungan dalam bentuk kekuasaan nyata oleh orang yang bersangkutan, keadaan ini disebut *corpus*.
- 2) Hubungan antara orang dengan benda itu memang dikehendaki

⁸⁹ R Subekti, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, halaman 69-70.

artinya ada unsur kemauan untuk memiliki benda yang bersangkutan. Tetapi kemauan ini harus dari orang yang berhak (*beschikkingsbevoegd*) bukan kemauan dari orang-orang di bawah pengampuan seperti anak-anak atau pemabuk, dan lain-lain. Keadaan demikian disebut *animus*.

c. Warisan

Maksud warisan ialah apabila seorang ahli waris menerima warisan hak milik dari pewaris. Cara memperoleh hak *eigendom* dengan pewarisan disebutkan dalam Pasal 611 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu cara memperoleh hak *eigendom* atas barang-barang seorang yang meninggal dunia adalah dengan pewarisan,⁹⁰ yaitu:

- 1) Pewarisan menurut undang-undang/*Ab Intestato* (Pasal 833 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- 2) Pewarisan menurut surat wasiat/*Testamenter* (Pasal 955 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

d. Penunjukan atau Penyerahan (*Overdracht* atau *Levering*).

Hal ini terjadi karena adanya perikatan (*verbintenis*) atau karena perjanjian (*overeenkomst*) dari pihak pertama kepada pihak kedua yang terjadi antara lain: karena jual beli, hibah dan lain-lain. *Levering* (penyerahan) benda tidak bergerak jika objeknya berupa tanah

⁹⁰ Efa Fitria, 2014, “Pelanggaran Hak Servituut (Pengabdian Pekarangan) Warga Lengkong Gudang Serpong-Tangerang Selatan Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, Tesis, Program Pascasarjana, Magister Hukum Universitas Trisakti, Jakarta.

dilakukan secara tertulis yuridis yang alat bukti haknya (sertifikat) yang diserahkan setelah dilakukan pendaftaran peralihan haknya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.⁹¹

e. Pembentukan benda baru.

Menurut Pasal 606 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memperoleh hak *eigendom* atas benda baru adalah yang membuatnya dan bukan pemilik benda.

f. Pencampuran benda.

Dalam Pasal 607-609 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan pencampuran benda adalah tercampurnya dua/lebih benda yang semula adalah milik berlainan orang.

2. Di atas benda milik orang lain,
 - a. *Servituut* (Hak Pengabdian Pekarangan),
 - b. *Opstal* (Hak Numpang Karang),
 - c. *Erfpacht* (Hak Usaha),
 - d. *Vruchtgebruik* (Hak Pakai Hasil).

B. Kedudukan Hak *Servituut* atas Suatu Benda Berupa Tanah.

Pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi

⁹¹ *Ibid.*

dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.⁹² Wewenang sebagai hak menguasai dari negara berupa:⁹³

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁹⁴

Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah.⁹⁵ Penguasaan dalam hal ini dapat diartikan secara fisik dan dalam arti yuridis, serta dengan sudut pandang privat dan publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan berdasarkan hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada

⁹² UUPA Pasal 2 Ayat (1).

⁹³ UUPA Pasal 2 Ayat (2).

⁹⁴ UUPA Pasal 4 Ayat (1).

⁹⁵ Urip Santoso, "Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Hak Penguasaan atas Tanah", Jurnal Dinamika Hukum, Volume 12 Nomor 1, Tahun 2012, halaman 186.

penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 UUPA.⁹⁶

Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dengan memberikan kuasa atau melimpahkan kepada Pemerintah Daerah serta masyarakat-masyarakat hukum adat selama diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. Pernyataan ini dapat diselaraskan dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah maupun Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.⁹⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA, hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Daerah adalah hak pakai. Hak pakai diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 43 UUPA. Pengertian hak pakai disebutkan dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dengan perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.⁹⁸

Pengaturan mengenai Pemerintah Daerah sebagai subjek hak pakai, yaitu

⁹⁶ Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan IV, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 75-76.

⁹⁷ Sri Winarsi, "Wewenang Pertanahan di Era Otonomi Daerah", *Jurnal Yuridika*, Volume 23, Tahun 2008, halaman 263.

⁹⁸ UUPA Pasal 41 Ayat (1).

yang mengatur jika hak penguasaan atas tanah yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah swatantra dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai.⁹⁹

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo. Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:¹⁰⁰

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Macam-macam Hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan, Hak membuka tanah dan Hak memungut hasil hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, yaitu hak tanah akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Hak atas tanah ini belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (gadai tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

⁹⁹ Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakanannya Selanjutnya, Pasal 1.

¹⁰⁰ Azniati Hana Pratiwi, 2016, "*Analisis Terhadap Penguasaan Tanah Negara (Hak Pengelolaan) oleh Badan Hukum Perdata Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*", Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Bandung.

Selain itu, adapun salah satu gagasan yang mendasari pengaturan hak atas tanah dalam hukum pertanahan adalah sifat manusia yang sebagai makhluk monodualis, yaitu manusia merupakan makhluk individu dan juga sebagai makhluk sosial. Karenanya, maka Indonesia menganut prinsip keseimbangan antara individualisme dan komunalisme. Pemahaman individualisme ini dapat ditandai dengan adanya pengakuan hak milik atas tanah oleh seorang individu melalui peristiwa hukum. Akan tetapi hak individu ini selalu dilekati oleh fungsi sosial yang merupakan ciri paham komunalistis. Oleh sebab itu dalam hak kepemilikan seseorang selalu melekat lingkup kepentingan umum. Hal inilah yang menjadi dasar adanya ketentuan bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Meskipun fungsi sosial atas tanah adalah kepemilikan tanah bagi seseorang, namun tidak dibenarkan hanya untuk kepentingan pribadinya semata, apalagi sampai menyebabkan kerugian bagi masyarakat sekitarnya. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat juga bagi masyarakat dan negara.¹⁰¹

Salah satu peristiwa hukum seseorang dapat memperoleh hak atas tanah yaitu melalui hak *eigendom* atau hak milik. Seseorang yang mempunyai hak *eigendom* atau kepemilikan atas suatu benda memiliki hak mutlak atas kebendaannya. Meskipun hak milik bersifat absolut, bukan berarti hak tersebut tidak dapat diganggu gugat. Hak milik terbatas dengan adanya fungsi sosial, yaitu prinsip yang terkandung dalam asas fungsi sosial hak tanah merupakan bentuk

¹⁰¹ UUPA Penjelasan Pasal 6.

pengakuan kepentingan perorangan, kepentingan sosial, dan kepentingan umum atas tanah.¹⁰² Oleh karena itu, orang lain masih memiliki hak-hak kebendaan di atas benda seseorang berupa tanah. Salah satu contoh hak kebendaan tersebut adalah hak *erfdienstbaarheid* atau *servituut* (pengabdian pekarangan).

Dalam hak *servituut* atau *erfdienstbaarheid*, tentu tanah sebagai objek yang memberikan manfaat bersama. Suatu hak yang biasa disebut hak *servituut* atau *erfdienstbaarheid* (pengabdian pekarangan) terdapat dalam BAB IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu dari Pasal 674 sampai dengan Pasal 710 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mana mengatur mengenai sifat dan jenis cara terjadinya, dan cara berakhirnya hak pengabdian pekarangan.¹⁰³

Pasal 674 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang satu untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang. Dapat dikatakan bahwa hak pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan diatas suatu pekarangan untuk keperluan suatu pekarangan lain.¹⁰⁴

Ketentuan dalam Pasal 678 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga membedakan jenis hak pengabdian pekarangan itu, yang terdiri dari:¹⁰⁵

- a. Hak pengabdian pekarangan yang tampak, manakala ditandai dengan sesuatu perbuatan manusia seperti misalnya pintu, jendela, pipa air,

¹⁰² Triana Rejekiingsih, 2014, "*Penegakan Hukum Tanah dalam Implementasi Asas Fungsi Sosial Hak atas Tanah (Studi Peran Pendidikan Kewarganegaraan untuk Pembentukan Kesadaran Hukum Warga Negara)*, Disertasi, Program Studi Pendidikan Kewarganegaraan Sekolah Pascasarjana Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung.

¹⁰³ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, halaman 325.

¹⁰⁴ KUH Perdata Pasal 674.

¹⁰⁵ KUH Perdata Pasal 678.

dan sebagainya.

- b. Hak pengabdian pekarangan yang tidak tampak, manakala ditandai tiada terlihat barang sesuatu pun yang menandainya, demikian pun misalnya, larangan mendirikan bangunan di sebuah pekarangan, atau larangan mendirikannya lebih tinggi dari pada ketinggian tertentu, hak menggembala ternak dan lain-lainnya yang memerlukan sesuatu perbuatan manusia.

Berdasarkan Pasal 695 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa hak pengabdian pekarangan dapat terjadi atau dilahirkan karena salah di antara dua sebab yaitu karena suatu dasar hak (penciptaan, penyerahan dan untuk itu harus didaftarkan) atau lewat waktu (karena daluwarsa). Mengenai ketentuan berakhir atau hapusnya hak pengabdian pekarangan disebutkan dalam Pasal 703, Pasal 704, Pasal 706, Pasal 707 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal-Pasal tersebut, hak pengabdian pekarangan akan berakhir atau hapus karena sebab-sebab dibawah ini:

- a. Pengabdian pekarangan berakhir bila pekarangan tersebut berada dalam keadaan sedemikian rupa sehingga tidak lagi dapat digunakan.¹⁰⁶
- b. Bila pekarangan penerima beban atau pekarangan pemberi beban belum sama sekali musnah atau rusak, pengabdian pekarangan tetap berjalan sepanjang keadaan pekarangan mengizinkan.¹⁰⁷
- c. Semua pengabdian pekarangan berakhir, bila pekarangan pemberi beban dan pekarangan penerima beban bergabung menjadi milik satu

¹⁰⁶ KUH Perdata Pasal 703.

¹⁰⁷ KUH Perdata Pasal 704.

orang, tanpa mengurangi ketentuan Pasal 701.¹⁰⁸

- d. Pengabdian pekarangan juga berakhir bila selama tiga puluh tahun berturut-turut tidak pernah digunakan. Tenggang lewat waktu tiga puluh tahun ini mulai berjalan pada hari dilakukan suatu perbuatan yang nyata-nyata bertentangan dengan pengabdian.¹⁰⁹

Pada dasarnya, dengan adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengakibatkan dicabutnya ketentuan yang terdapat dalam Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal tersebut dijelaskan dalam konsideran Undang-Undang tersebut yang memutuskan bahwa:

“Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-Undang ini.”

Namun, dalam ketentuan-ketentuan konversi yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di Pasal 1 ayat (6) yaitu bahwa:

“Hak-hak hypotheek, servituut, dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) Pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.”

Hal tersebut menunjukkan bahwa hak *servituut* yang membebani hak *eigendom* yang ada pada tanah milik seseorang, atau badan hukum, yang

¹⁰⁸ KUH Perdata Pasal 706.

¹⁰⁹ KUH Perdata Pasal 707.

ketentuannya diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tetap berlaku dan tetap dipakai dalam memecahkan permasalahan apabila masih sesuai dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang tersebut.

Hak milik sebelumnya dipandang sebagai hak yang mutlak dan tidak dapat diganggu-gugat (*droit inviolable et sacre*). Namun dalam perkembangan hukum, sifat hak milik yang mutlak itu tidak dapat dipertahankan lagi, karena dimana-mana timbul ajaran kemasyarakatan yang menginginkan setiap hak milik mempunyai fungsi sosial (*sociale functie*). Sementara itu, timbul berbagai macam peraturan hukum yang membatasi hak milik itu. Misalnya, pembatasan oleh ketentuan-ketentuan hukum tetangga, pembatasan dalam penggunaan hak milik yang tidak boleh mengganggu hak-hak orang lain dan tidak boleh menyalahgunakan hak (*misbruik van recht*).¹¹⁰ Oleh karena *erfdienstbaarheid* atau *servituut* itu suatu hak kebendaan, ia mengikuti pekarangan yang memikul beban itu apabila pekarangan ini dijual pada orang lain. *Erfdienstbaarheid* atau *servituut* diperoleh melalui jual beli, pemberian, warisan, dan sebagainya atau karena lewat waktu, dan terhapus apabila kedua pekarangan jatuh dalam tangan satu orang atau juga karena lewat waktu (lama tidak dipergunakan).¹¹¹

Menurut C.S.T Kansil, suatu hak pengabdian pekarangan atau *servituut* sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹¹²

- a. harus ada dua halaman yang letaknya saling berdekatan, dibangun atau tidak dibangun dan yang dimiliki oleh berbagai pihak.

¹¹⁰ Erwin Wirandhana, "Tinjauan Hukum Hak Servituut Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain", *Jurnal Lex Administratum*, Volume 5 Nomor 6, Tahun 2017, halaman 37.

¹¹¹ Subekti I, *Op. Cit.*, halaman 75.

¹¹² *Ibid.*, halaman 222-223.

- b. Kemanfaatan dari hak pekarangan itu harus dapat dinikmati atau dapat berguna bagi berbagai pihak yang memiliki halaman tadi.
- c. Hak pekarangan harus bertujuan untuk meninggalkan kemanfaatan dari halaman penguasa.
- d. Beban yang diberatkan itu harus senantiasa bersifat menanggung sesuatu.
- e. Kewajiban-kewajiban yang timbul dalam hak pekarangan itu hanya dapat ada dalam hal membolehkan sesuatu atau tidak membolehkan sesuatu.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, ditemukan pula pengaturan yang mirip dengan hak *servituut*, yaitu adanya larangan bagi pemegang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai untuk mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air.¹¹³ Mirip dengan hal tersebut, bagi pemegang hak guna usaha diwajibkan untuk memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung.

H.F.A. Vollmar menulis bahwa ciri khas dari pengabdian pekarangan itu ialah bahwa pengabdian tersebut tidak terikat kepada seorang orang tertentu, tetapi kepada sebidang pekarangan tertentu yang pemilik langsungnya sebagai demikian melakukan hak pengabdian pekarangan tersebut. Vollmar juga mengatakan bahwa hak pengabdian pekarangan dapat juga diadakan untuk

¹¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pasal 28 huruf (b).

kepentingan atau untuk beban jalan umum.¹¹⁴

Prof. Subekti juga memberikan istilah *erfdienstbaarheid*, yaitu yang dimaksud dengan “*erfdienstbaarheid*” ialah suatu beban yang diletakkan diatas suatu pekarangan lain yang berbatasan, misalnya dari pekarangan A harus mengizinkan, bahwa orang-orang yang bertinggal di pekarangan B setiap waktu melalui pekarangan A, atau bahwa air yang dibuang dari pekarangan itu dialirkan melewati pekarangan A.¹¹⁵

Hukum adat mengenal semacam hak *servitut*, yang disebut dengan “hak melalui tanah orang lain”. Dengan sendirinya UUPA memuat konsolidasi tanah. Objek konsolidasi adalah tanah dalam pembuatan jalan umum atau jalan khusus. Jalan hak *servitut* termasuk jalan khusus, tapi tidak mustahil meningkat ke jalan umum, apabila syarat syarat teknisnya terpenuhi.¹¹⁶

Maka kedudukan tanah dalam hak *servituut* merupakan objek yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum, namun dalam pengelolaan fungsi tanah tersebut masih melekat hak bertetangga sebagai kepentingan umum. Jelas dalam hak pekarangan ini ada hak yang memberikan manfaat dan ada yang menerima manfaat atas pengabdian pekarangan tersebut. Artinya hak pekarangan ini dapat membawa suatu kewajiban untuk berbuat sesuatu atau juga kewajiban untuk tidak berbuat sesuatu.¹¹⁷

¹¹⁴ Musri Nauli, *Hak Servituut*, (<https://istilahhukum.wordpress.com/2013/01/25/hak-servituut/>) diakses pada tanggal 20 Agustus 2021, pukul 13.30 WIB.

¹¹⁵ Subekti I, *Op. Cit*, halaman 61-62.

¹¹⁶ Rizal Sofyan Gueci, “Penguatan Kedudukan Pranata Hak Servitut dan Hukum Bertetangga dalam Yurisprudensi”, *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Volume 3 Nomor 1, Tahun 2016, halaman 160.

¹¹⁷ Srillius Tamtu Manalu, 2019, “*Tinjauan Hukum Terhadap Kedudukan Hak Pengabdian Pekarangan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran,

C. Penafsiran Perbuatan Melawan Hukum atas Pembangunan pada Hak Servituut (Studi Putusan Nomor 53/Pdt/2019/PT.Mdn)

1. Gambaran Umum Putusan Nomor 53/Pdt/2019/Pt.Mdn.

Disini penulis akan mencoba menyajikan ringkasan/gambaran umum dari Putusan Nomor 53/PDT/2019/PT. MDN, yang merupakan putusan tingkat banding yang semula tanggal 16 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 20 Maret 2018 dalam Register Nomor: 161/Pdt.G/2018/PN Mdn, yang akan penulis bagi menjadi 2 (dua) bagian dimana sebagai berikut:

a. Para Pihak

Perkara ini dimulai karena adanya perselisihan antara:

Penggugat, atas nama Anggiat Marojahan Simanjuntak (Suami dari Mery Natalia Simangunsong) Laki-laki, Umur ± 35 Tahun, lahir di Pematangsiantar, pada tanggal 27 April 1986, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Menteng VII Gg Serasi No.5-C Kelurahan Medan Tenggara Kecamatan Medan Denai yang diwakili oleh Kuasanya LUHUT SITINJAK,S.H. dkk, Advokat dan Penasehat Hukum dari Kantor LUHUT SITINJAK, SH. & Partners beralamat Kantor di Jalan Enggang Nomor 18 Kelurahan Sipinggol-pinggol Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa No. 05/Ad.LS/III- PMH/2018 tanggal 8 Maret 2018.

Tergugat, atas nama Iggas Tua Renhard Samosir als Bigkas Tua Samosir (suami dari Lucyana Novita Hutapea), Laki-laki, Umur \pm 50 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta/ dahulu sebagai Direktur C.V Cipta Mandiri Alamat sekarang diketahui di Jl.. Air Bersih Ujung Blok 70 No. 2 Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan.

b. Tentang Duduk Perkara

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 18 Pebruari 2019 Nomor 53/Pdt/2019/PT.Mdn tentang Penunjukan Majelis Hakim, dan berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 29 Oktober 2018 Nomor 161/Pdt.G/2018/PN.Mdn, dan surat-surat lain yang bersangkutan, dimana hasil putusan antara keduanya berubah dan telah digantikan.

Pada awalnya terjadi jual-beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 05341 yang terletak di jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara yang dahulunya merupakan milik dari kakek Penggugat yang kemudian beralih melalui jual-beli kepada Tergugat, dimana tanah tersebut berada pada Komplek *Town House* yang terletak di jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, yang terletak berhadapan langsung dengan jalan yang sudah menjadi fasilitas umum (fasum) dengan luas tanah \pm 116 m², dengan keterangan tanah:

- 1) sebelah Timur berbatasan dengan: jalan (fasum) Komp. *Town House*,

- 2) sebelah Barat berbatasan dengan: Rumah Minar Gultom,
- 3) sebelah Utara berbatasan dengan: Jalan/Perumahan Komp. *Town House*,
- 4) sebelah Selatan berbatasan dengan: Tanah Max Simangunsong.

Tergugat disini dikenal sebagai sebagai pemilik dan pengembang bangunan perumahan dengan sebutan yang dikenal Komplek *Town House* dan berbatas langsung dengan Penggugat.

Awal mulanya proses jual-beli berjalan dengan baik, dan setelahnya antara Penggugat dan Tergugat juga saling tolong menolong, dimana Penggugat melakukan pertolongan dengan cara memberikan fasilitas pemakaian dan penyimpanan/menjaga bahan bangunan (material bangunan) milik Tergugat dengan cuma-cuma, menyediakan listrik, air seluruhnya dialiri dari tanah Penggugat. Penggugat dan keluarganya mendengar kebisingan truk, debu bertebaran dilokasi bangunan, sampah berserakan yang keseluruhannya adalah merupakan hal yang biasa sebagai hidup bertetangga.

Hingga akhirnya pada awal tahun 2016 Penggugat membangun rumah tinggal karena selama ini Penggugat masih mengontrak rumah pada alamat tersebut diatas, selanjutnya Penggugat mendirikan bangunan dengan Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan No. 648/1166, pada saat pekerjaan bangunan rumah masih 50% Tergugat ini mulai menunjukkan hal-hal yang tidak pro kepada pembangunan rumah Penggugat dan selanjutnya Tergugat mendirikan tembok permanen pada fasilitas umum didepan pekarangan Penggugat dan menutup ruang gerak, aktivitas, saluran air, parit, akses untuk rumah Penggugat sehingga rumah Penggugat menjadi

terisolasi karena merupakan jalan satu-satunya untuk keluar masuk Penggugat beserta keluarga, Penggugat sudah melakukan secara upaya dengan mengajukan keberatan namun pekerjaan atas pembangunan tembok permanen terus dilakukan.

Jauh sebelum proses jual-beli beralih dimana tanah tersebut masih milik Penggugat jalan masuk dan keluar mempergunakan jalan tersebut dan tidak pernah terjadi atau dilakukan penutupan seperti sekarang, dimana tembok yang dibuat oleh Tergugat dengan tinggi tembok ± 2 Meter dan Panjang ± 8 Meter dari bangunan tembok yang keseluruhannya tinggi ± 2 Meter dengan panjang mencapai ± 40 meter dari arah Selatan tanah Penggugat. Pada akhirnya adanya dugaan bahwa tergugat melakukan hal tersebut agar Penggugat tidak dapat melanjutkan pembangunan rumahnya dan akhirnya Penggugat tidak dapat tinggal di tanah dan bangunan miliknya sendiri dan mendapat kerugian harus mengontrak rumah di alamat tersebut diatas dengan harga kontrakan Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pertahun x 2 Tahun. Perbuatan yang dilakukan Tergugat berkwalifikasi kepada perbuatan melawan hukum dengan telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan artinya perbuatan dari si Tergugat;
- b. Adanya kerugian yang ditimbulkan artinya kerugian materil dan kerugian moril;
- c. Telah terpenuhinya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
- d. Harus ada kesalahan;

Tindakan Tergugat bertentangan dengan hak-hak yang termuat dahulunya di pasal 674 s/d 710 tentang hak *servituut*. Bahwa dengan cara mendirikan tembok yang dilakukan Tergugat didepan rumah Penggugat telah merongrong hak-hak dari Penggugat dengan pertimbangan putusan yang menjadi yurisprudensi dalam sengketa yang sama dan di putus:

- a. Putusan Pengadilan Negeri Bitung No. 89/Pdt.G/2011/PN.Bitung yang telah berkekuatan hukum tetap;
- b. Putusan Mahkamah Agung No. 38 K/PDT/2008;
- c. Putusan Pengadilan Jakarta Pusat No. 19/Pdt.G/2009/PN.JKT.PST antara Kisin Miih dkk Lawan PT.Bumi Serpong Damai Tbk.

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terlampir, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa karena Terbanding memperoleh tanah dari mertuanya yang letaknya berada dibelakang tanah mertuanya seharusnya Terbanding/Penggugat membangun rumahnya tidak menghadap kekomplek *Town House*, tetapi menghadap ketanah mertuanya dan jalan keluar masuk dapat diperoleh dari mertuanya, bukan harus dari komplek *Town House* dan juga pembeli keberatan untuk membuka akses jalan untuk Terbanding/Penggugat melalui kompek *Town House*.

Menimbang, bahwa ternyata Tergugat/Pembanding membangun 11 unit perumahan *Town House* dan selesai pada tahun 2013 dan bahwa Penggugat/ Terbanding membangun rumah diatas tanah pemberian mertuanya, menghadap ke kompleks *Town House* pada tahun 2015.

Menimbang, bahwa dengan demikian jelas bahwa Penggugat/Terbanding mempunyai iktikad tidak baik untuk menikmati akses dan fasilitas kompleks *Town House* karena Penggugat/Terbanding membangun setelah kompleks *Town House* selesai dibangun.

Menimbang, bahwa karena tanah tersebut telah dibeli oleh Pemanding/Tergugat dan dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan disebutkan mendirikan bangunan beserta pagar dan akses jalan untuk Terbanding/Penggugat bukan satu-satunya melalui tanah kompleks *Town House* tetapi masih ada melalui tanah mertua Terbanding/Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim tingkat banding berkesimpulan bahwa pembangunan tembok dikomplek *Town House* walaupun menghalangi jalan keluar/masuk rumah Terbanding/ Penggugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa dasar gugatan Terbanding/Penggugat adalah perbuatan Pemanding/Tergugat mendirikan tembok merupakan perbuatan melawan hukum dan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dimana telah disimpulkan bahwa perbuatan Pemanding/Tergugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka petitum gugatan Terbanding/Penggugat selebihnya harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 29 Oktober 2018 tersebut haruslah dibatalkan.

Hingga pada putusan hasil musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada nomor perkara 161/Pdt.G/2018/PN Mdn, memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat membangun tembok setinggi ± 2 (dua) Meter dan panjang ± 8 (delapan) Meter yang membentang di depan rumah Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah Milik Penggugat seluas $\pm 116 \text{ M}^2$ (seratus enam belas meter persegi) (± 8 Meter x 14,5 Meter) terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dengan posisi berhadapan langsung dengan jalan Kompleks *Town House* sesuai Sertipikat Hak Milik No. 05341 dengan batas-batas:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan masuk Kompleks *Town House*;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Minar Gultom;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan/Perumahan Kompleks *Town House*;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Max Simangunsong;adalah sah milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun untuk membongkar bangunan tembok permanen setinggi ± 2 Meter dan Lebar Tembok ± 8 Meter yang berada di depan rumah Penggugat pada fasilitas umum Komp. *Town House* terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;

5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.611.000,00 (satu juta enam ratus sebelas ribu rupiah);

6. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Selanjutnya dalam banding, Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 53/Pdt/2019/Pt.Mdn, dan dalam pokok perkaranya membatalkan putusan sebelumnya sehingga putusnya digantikan. Dengan mengadili sendiri:

1. Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditentukan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

2. Penyebab Adanya Perbuatan Melawan Hukum atas Pembangunan pada Hak Servituut pada Penggugat dan Tergugat dalam Putusan Nomor 53/Pdt/2019/PT Mdn.

Dalam perbuatan melawan hukum, hukum menggariskan hak-hak dan kewajiban-kewajiban saat seseorang melakukan suatu perbuatan kesalahan atau kelalaian dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain. Perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar kaidah hak subjektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam

kehidupan dalam masyarakat.¹¹⁸

Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum, yaitu suatu perbuatan yang mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat dan dikenal pula dengan istilah “*onrechmatigedaad*”. Pada prinsipnya *onrechmatigedaad* ada jika orang berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat itu sendiri atau pula bertentangan dengan tata asusila atau sikap kehati-hatian sebagaimana sepatutnya dalam pergaulan masyarakat ini terhadap diri dan orang lain.¹¹⁹ Berdasarkan ketentuan dari Undang-Undang dan pendapat ahli, sehingga dapat disimpulkan bahwasanya perbuatan melawan hukum ialah suatu perbuatan atau tindakan seseorang yang beritikad buruk terhadap pihak lain, dan memberikan pertanggung jawaban ganti rugi atas perbuatannya.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

¹¹⁸ M. Natsir Asnawi, *Perlindungan Hukum Kontrak dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer*, Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Jilid 46 Nomor 1, Tahun 2017, halaman 59-60.

¹¹⁹ Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi*, Lex Jurnalica, Volume 10 Nomor 2, Tahun 2013, halaman 108.

- a. Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku, atau
- b. Perbuatan melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvulghed, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders person of goed*).¹²⁰

Namun, untuk menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:¹²¹

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “Kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur- unsur sebagai berikut:

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;

¹²⁰ Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman 254-255.

¹²¹ Nissa Hakim Nabilla dan Prihati Yuniarlin, “Dasar Gugatan Sengketa Tanah Terkait dengan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan No.53/PDT.G/2016/PN.KLN”, *Jurnal Media of Law and Sharia*, Volume 1 Nomor 1, Tahun 2019, halaman 57.

- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.¹²²

Dalam hal ini unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang tertera di dalam putusan Nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn dan putusan banding dengan nomor 53/Pdt.G/2019/PT Mdn. Duduk perkara yang telah penulis jabarkan sebelumnya, bahwa dari rentetan perbuatan-perbuatan Tergugat yang secara terang mendirikan pagar beton (tembok) setinggi \pm 2 Meter dan Panjang \pm 8 Meter menutup jalan masuk dan keluar didepan tanah dan bangunan rumah Penggugat sedangkan cara-cara demikian diketahui Tergugat telah mengabaikan hak-hak Penggugat, bahkan semisal sekalipun itu tanah milik Tergugat yang sudah menjadi fasilitas umum telah membawa dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan tidak dapat mempergunakan akses jalan keluar masuk secara bebas dan berdampingan dengan bangunan perumahan Penggugat sehingga tembok permanent tersebut telah mengisolasi Penggugat dan keluarganya;

- a. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat memiliki hubungan kausal yang berhubungan erat dengan perbuatan melawan hukum mulai dari menutup akses jalan keluar masuk Penggugat;
- b. Membangun tembok difasilitas umum;
- c. Menghilangkan hak-hak Penggugat untuk mendapatkan hak pekarangan (hak *servituut*);

¹²² Indah Sari, "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata", Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 11 Nomor 1, Tahun 2020, halaman 54.

- d. Mengisolasi, membatasi pandangan;
- e. Membuat fortal pada fasilitas umum;

Penggugat merasa tertekan dalam hidup bertetangga dengan adanya penutupan dengan membangun tembok yang melanggar hak *servituut* dan juga sangat membatasi gerak Penggugat serta hak-hak pribadinya selaku hidup bertetangga dengan Tergugat merasa tidak di dengar dan di hargai lagi.

Hak Tetangga atau hak orang-orang yang dalam hidupnya sehari-hari selalu bergaul satu sama lain (*Burenrecht* atau sama dengan hukum bagi orang-orang tetangga) dalam peraturan B.W. yang mengenai orang-orang tetangga diantara orang-orang tetangga diantara pemilik-pemilik pekarangan satu sama lain mempunyai berbagai kepentingan dalam menggunakan pekarangan. Namun, kepentingan tersebut tidak selalu dapat dipuaskan dengan tidak memperkosa kepentingan tetangga. Karena itu, dengan sendirinya harus diakui bahwa ada kepentingan seseorang maka seharusnya dibatasi dalam hal memuaskannya, disinilah terletak prinsip saling harga menghargai terhadap berbagai kepentingan tetangga sehingga lahirlah lalu lintas kesusilaan ini diantara orang-orang tetangga, lalu lintas kesusilaan ini menciptakan berbagai larangan dan/atau suruhan untuk melakukan suatu hal, sehingga dalam hal ini semua pekarangan yang telah dimiliki oleh seseorang dianggap sama pentingnya dalam hukum dan dilindungi oleh ketentuan hak *servituut*. Karena ketentuan mengenai hak *servituut* juga menegaskan bahwa ketentuan ini tidak memandang pekarangan yang satu lebih penting dari yang lain.

Dalam hak pekarangan ini menyangkut hak pekarangan yang abadi, hak pekarangan yang tidak abadi, hak pekarangan yang nampak dan hak pekarangan yang tidak nampak sebagaimana:¹²³

- a. Hak pekarangan yang abadi maksudnya ialah agar hak tersebut terus-menerus dilaksanakan, tanpa memerlukan suatu perbuatan manusia, misalnya aliran air, pemandangan dan sebagainya.
- b. Hak pekarangan yang tidak abadi maksudnya ialah agar dalam mempergunakannya hak itu harus memerlukan suatu perbuatan manusia, misalnya hak melintas pekarangan, hak mengambil air, hak menggembala ternak dan sebagainya.
- c. Hak pekarangan yang nampak maksudnya ialah suatu hak pekarangan terhadap suatu benda yang mempunyai tanda-tanda yang nampak, misalnya larangan-larangan untuk mendirikan sesuatu diatas pekarangan dan sebagainya.
- d. Hak pekarangan yang tidak nampak maksudnya ialah pada kenyataannya tidak mempunyai tanda-tanda yang nampak, misalnya larangan-larangan untuk mendirikan sesuatu di atas pekarangan dan sebagainya.

Pasal 690 KUH Perdata terdapat penjelasan mengenai sifat hak *servituut* yang apabila pekarangan pemberi beban dibagi, maka hak *servituut* akan tetap pada tiap-tiap bagiannya, akan tetapi beban yang menimpa pada pekarangan penerima beban tidak bertambah berat karenanya. Lebih lanjut lagi dalam Pasal 694 KUH Perdata dijelaskan bahwa apabila pekarangan penerima beban dibagi-bagikan,

¹²³ Subekti I, *Op. Cit.*, halaman 75.

maka setiap bagian tetap dibebani hak *servituut* selama pelaksanaan itu diperlukan. Dengan demikian teranglah bahwa sifat-sifat yang ada pada hak *servituut* ialah tidak dapat dibagi-bagi, artinya hak *servituut* itu tetap dan tidak berubah walaupun dalam pelaksanaannya berubah.

Begitu pula tidak ada terdapat unsur-unsur penghapusan hak *servituut* seperti: hak *servituut* terhapus apabila selama 30 tahun terus-menerus tidak dipakai, hak *servituut* terhapus kalau ada penggabungan, yaitu halaman penguasa dan halaman penderita jatuh dalam satu tangan, dan karena lampau waktu, hak *servituut* dilepaskan atau dihapuskan, maka hak *servituut* akan terus melekat di atas tanah tersebut.

Hubungan antara para pemilik lahan yang bertetangga akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing para pemilik lahan. Hak dan kewajiban tersebut harus dilakukan sebagaimana yang telah ditetapkan oleh hukum yang berlaku, dan bahwa semua pihak harus mematuhi. Penyalahgunaan hak adalah suatu perbuatan yang didasarkan atas wewenang yang sah dari seseorang yang sesuai dengan hukum yang berlaku, tetapi perbuatan tersebut dilakukan secara menyimpang atau dengan maksud yang lain dari tujuan hak tersebut diberikan. Namun dalam hal ini segala bentuk penyalahgunaan hak tersebut haruslah memenuhi unsur dalam pasal 1365 KUH Perdata, seperti adanya kerugian bagi orang lain, adanya pelanggaran kepantasan, kesusilaan atau ketidakhati-hatian, adanya hubungan sebab akibat dengan kerugian, maka perbuatan penyalahgunaan

hak tersebut sudah merupakan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan dapat di gugat di depan Hakim.

Pada putusan Nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn, yang memutuskan mentitik beratkan perbuatan melawan hukum menyatakan bahwa perbuatan membangun atau mendirikan pagar beton (tembok berpotensi menimbulkan kerugian bagi Penggugat, terkait hak *servituut* atas tanah dan hak-hak kebebasan dalam bertetangga, maka berdasarkan rentetan perbuatan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Medan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan melawan hukum, dimana akibat Perbuatan Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian berupa materiil dan immaterial. Kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata diderita dan hilangnya keuntungan yang diharapkan. Menurut yurisprudensi ketentuan ganti kerugian karena wanprestasi pada Pasal 1243 s.d. 1248 BW diterapkan secara analogis untuk ganti kerugian karena perbuatan melanggar hukum.

Kerugian *immaterial* adalah kerugian berupa pengurangan kesenangan hidup misalnya karena penghinaan (Pasal 1372 BW), luka atau cacatnya anggota tubuh/badan (pasal 1371 BW). Meskipun demikian, orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum tidak selamanya berkewajiban memberikan ganti kerugian atas kerugian immaterial, ganti rugi yang di sebutkan di dalam putusan memuat:

a. KERUGIAN MATERIL

“Membayar kontrak rumah Penggugat selama 2 Tahun sejak Tahun 2016 dapat diperhitungkan telah dibayarkan sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah);”

b. KERUGIAN IMMATERIL

“Kerugian Immaterial akibat mendapat malu dan menutup kebebasan Penggugat dan keluarganya yang apabila di ukur dengan nilai uang sebesarRp.500.000.000 (dua ratus lima juta rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus yang dibebankan terhadap seluruh harta boedel dari Tergugat;”

Sehingga dalam gugatannya meminta ganti kerugian, yang diantaranya:

1. Menghukum Tergugat atau siapapun untuk membongkar bangunan tembok permanen setinggi \pm 2 Meter dan Lebar Tembok \pm 8 Meter yang berada di depan rumah Penggugat pada (fasum) Komp.*Town House* terletak di Jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara.
2. Menghukum Tergugat karena telah merugikan Penggugat karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya untuk membayar:
 - a. Kontrak rumah 2 Tahun sejak Tahun 2016 yang dibayarkan untuk biaya sewa rumah sebesar **Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)**;
 - b. Kerugian Immaterial yang apabila di ukurdengannilai uang sebesar **Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah)**, yang harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus;

Ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana telah di atur di dalam Pasal 1366 KUH Perdata Indonesia yang berbunyi:

“Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

Menurut Moegni Djoodirdjo, pemberian ganti rugi pada prinsipnya terbagi atas dua metode, yaitu:

1. Metode konkrit sesuai dengan pengembalian dalam keadaan semula yang rusak adalah yang harus diganti.
2. Metode subyektif menyesuaikan pada keadaan diri si pelaku (subyektif) dari si pelaku atau orang yang bersangkutan.¹²⁴

Ganti rugi yang di peruntukkan kepada Tergugat dalam Putusan Nomor 161/Pdt.G/2018/PN.Mdn di nilai sebanding dengan kerugian yang diterima oleh Penggugat, mengingat gugatan Penggugat ini di dukung oleh bukti-bukti yang kuat dan sempurna dan mengarah ke perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Penggugat mohon agar terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum *Verset*, banding maupun Kasasi dari Tergugat;

Namun pada Putusan Nomor 53/Pdt/2019/PT.Mdn yang memutuskan untuk mencabut putusan tersebut tidak mengkategorikan gugatan tersebut sebagai

¹²⁴ M.A. Moegni Djoodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, halaman 78.

perbuatan melawan hukum dan membantah fakta-fakta dan bukti-bukti yang disertakan penggugat pada Putusan Nomor 161/Pdt.G/2018/PN.Mdn.

3. Pertimbangan Hukum dari Hakim dalam Menentukan Dikabulkannya Gugatan banding antara BIGKAS TUA RENHARD SAMOSIR (Pembanding/Tergugat) dengan ANGGIAT MAROJAHAN SIMANJUNTAK (Terbanding/Penggugat) pada Putusan Nomor 53/Pdt.G/2019/PT.MDN.

Seorang Hakim perkara perdata ialah bersifat pasif yaitu ruang lingkup sengketa yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa, pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara, tetapi hakim harus aktif membantu kedua belah pihak dalam mencari kebenaran dari peristiwa hukum yang menjadi sengketa diantara para pihak. Menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya Hukum acara Perdata Indonesia, Hakim dalam penyelesaian perkara perdata dapat menggunakan sistem pembuktian positif yaitu dimana pihak yang mengaku mempunyai suatu hak, maka ia harus membuktikan kebenaran dari pengakuannya, berdasarkan bukti-bukti formil sebagaimana ketentuan alat-alat bukti terdapat dalam hukum acara perdata. Dalam membuat sebuah putusan seorang hakim haruslah melakukan penggalian, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di dalam masyarakat.¹²⁵ Dimana seorang hakim juga lah harus memperhatikan alat-alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata yang

¹²⁵ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

telah diajukan oleh para pihak.

Hakim memiliki kewenangan untuk memutus suatu perkara dengan pertimbangan benar atau tidaknya suatu peristiwa yang menjadi sengketa, salah atau tidaknya suatu tindakan seseorang dan selanjutnya hakim akan menentukan hukumnya. Pada dasarnya tugas hakim adalah memberi keputusan perkara atau konflik yang diajukan kepadanya, menentukan hal sehubungan hukum, nilai hukum dari pelaku, serta kedudukan hukum pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara. Untuk menyelesaikan perselisihan, Hakim harus bersifat mandiri dan bebas dari pihak manapun dalam mengambil suatu keputusan. Hakim dalam mengambil putusan hanya terikat pada peristiwa atau fakta-fakta yang relevan dan kaedah-kaedah hukum yang menjadi atau dijadikan landasan yuridis.¹²⁶

Peradilan umum adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Pengadilan di lingkungan peradilan umum adalah Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi.¹²⁷ Hukum acara terhadap pemeriksa, pengadil dan pemutus perkara pada peradilan umum dapat dibagi ke dalam dua bagian, yaitu pada tingkat pertama dan pada tingkat banding dan dalam dua bagian tersebut juga terdiri dari dua lingkup perkara, yaitu perkara perdata dan perkara pidana. KUHAP menjadi salah satu dasar hukum bagi hakim dalam mengadili perkara pidana, sedangkan *Het Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) atau *Rechtsreglement Buitengesesten* (RBG) juga menjadi salah satu dasar hukum

¹²⁶ Frence M. Wantu, "Antinomi dalam Penegakan Hukum oleh Hakim", Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Volume 19 Nomor 3, Tahun 2007, halaman 395.

¹²⁷ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Beserta Penjelasannya.

bagi Hakim dalam mengadili perkara perdata.¹²⁸

Peranan pengadilan dalam mewujudkan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan antara lain dapat dilihat dari putusan-putusan yang telah dijatuhkan. Peranan hakim sangat mulia dan terhormat dalam masyarakat dan negara. Untuk tercapainya cita-cita mulia ini, maka seorang hakim harus senantiasa berpegang teguh pada nilai-nilai moral dan kaedah-kaedah kode etik hakim agar tidak terjadi ketimpangan dan penyimpangan menyelesaikan kasus hukum yang dapat merusak citra hakim dan reputasi lembaga peradilan.¹²⁹ Pasal 184 ayat (1) HIR menyebutkan bahwa dalam putusan Hakim harus dibuat ringkasan yang nyata dari gugatan dan jawaban serta alasan putusan itu. Oleh karena itu, pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutuskan perkara perbuatan melawan hukum, disamping harus membuktikan pelanggaran hukumnya, perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan dengan sengaja atau tidak, juga harus dipertimbangkan rasa keadilan, kepatutan dan kelayakan.

Seorang Hakim diharapkan dapat memberi pertimbangan tentang benar tidaknya suatu peristiwa yang diajukan kepadanya dan kemudian mampu memberikan atau menentukan hukumnya. Secara konkrit dalam mengadili suatu perkara hakim harus melakukan tiga tindakan secara bertahap, yaitu:

1. Mengkonstatir ialah melihat kebenaran dari suatu peristiwa yang sungguh-sungguh terjadi sesuai dengan surat gugatan penggugat yang kemudian peristiwa tersebut dibuktikan dan menghasilkan peristiwa konkrit.

¹²⁸ Duwi Handoko, 2015, *Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, Pekanbaru: Hawa dan Ahwa, halaman 160-161.

¹²⁹ Salma, "Urgensi Etika Profesi Hakim dalam Penegakan Hukum di Indonesia", Jurnal Pendidikan Islam: Pendekatan Interdisipliner, Volume 1 Nomor 1, Tahun 2016, halaman 46.

2. Mengkwalifisir ialah menilai peristiwa konkrit tersebut dijadikan peristiwa hukum.
3. Mengkonstituir ialah setelah terjadi peristiwa hukum, kemudian hakim menjatuhkan putusan atau memberikan hukumnya atau memberikan hak-haknya kepada yang berhak.¹³⁰

Majelis Hakim setelah mempelajari seluruh gugatan penggugat dan juga dengan seluruh dalil dari tergugat, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum atas sengketa yang dipermasalahkan oleh para pihak. Pertimbangan hukum ini akan menjadi landasan bagi Hakim untuk memberikan putusan atas sengketa tersebut. Majelis Hakim menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 20 Maret 2018 serta diputuskan dalam sidang terbuka tanggal 29 Oktober 2018. Menyatakan bahwa pada putusan Pengadilan Negeri Nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn, mengadili menolak eksepsi tergugat dalam pokok perkara:

- a. mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;
- b. menyatakan perbuatan membangun tembok setinggi 2 (dua) meter dan panjang ± 8 (delapan) meter yang membentang di depan rumah Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- c. menyatakan sebidang tanah milik penggugat seluas $\pm 116 \text{ m}^2$ (seratus enam belas meter persegi) (± 8 meter x 14,5 meter) terletak di jalan Pelajar Timur

¹³⁰ Tri Harjani, *Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Putusan Terhadap Perkara Warisan dalam Pemeriksaan Perkara Perdata*, C100040209.Pdf (Ums.Ac.Id) diakses pada tanggal 18 Agustus 2021, Pukul 04.38 WIB.

Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dengan posisi berhadapan langsung dengan jalan kompleks *Town House* sesuai sertipikat Hak Milik No. 05341 dengan batas-batas:

- sebelah Timur berbatasan dengan jalan masuk kompleks *Town House*;
 - sebelah Barat berbatasan dengan rumah Minar Gultom;
 - sebelah Utara berbatasan dengan jalan/perumahan kompleks *Town House*;
 - sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Max Simangunsong;
- adalah sah milik Penggugat;

- d. menghukum Tergugat atau siapapun untuk membongkar bangunan tembok permanen setinggi ± 2 meter dan lebar tembok ± 8 meter yang berada di depan rumah Penggugat pada fasilitas umum kompleks *Town House* terletak di jalan Pelajar Timur Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara;
- e. menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.611.000,00,- (satu juta enam ratus sebelas ribu rupiah);
- f. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya.

Dengan inti dasar pertimbangan berdasarkan fakta-fakta persidangan:

- 1) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebelumnya diperoleh fakta hukum bahwa Tergugat adalah pengembang atau *developer* pembangunan perumahan dan pagar tembok sekeliling perumahan yang dikenal dengan kompleks *Town House*;
- 2) Menimbang, bahwa pembangunan pagar tembok tersebut termasuk pagar

tembok setinggi ± 2 meter dan memiliki panjang ± 8 meter yang posisinya menutupi lokasi pertapakan rumah Penggugat yang dibeli oleh Penggugat pada tahun 2015 dan sebelum tembok dibangun, jalan yang terletak di depan rumah Penggugat di pergunakan sebagai akses keluar masuk Penggugat ke lokasi pertapakan bangunan rumah Penggugat tersebut;

- 3) Menimbang, bahwa pembangunan tembok yang dilaksanakan oleh Tergugat pada bulan Maret tahun 2016, sebelum tembok dibangun Tergugat mengetahui bahwa Penggugat telah terlebih dahulu membangun rumahnya yang dimulai sejak bulan Januari 2016, dengan Surat Izin Mendirikan Bangunan yang diperoleh Penggugat pada tanggal 23 November tahun 2016 sesuai dengan bukti surat BP-7, kendatipun Penggugat telah menegur agar Tergugat tidak melakukan pembangunan tembok yang menutup akses keluar masuk ke lokasi pertapakan pembangunan rumah Penggugat, namun Tergugat mengabaikan teguran Penggugat tersebut dengan alasan bahwa pembangunan tembok didasarkan pada konsep perumahan dengan sistem *cluster* yang menurut Tergugat, bahwa perumahan tersebut harus dikelilingi dengan pagar tembok pembatas;
- 4) Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka perbuatan Tergugat yang membangun tembok telah melanggar hak pengabdian pekarangan atau hak *servituut* Penggugat yang mengakibatkan terjadinya pengisolasian terhadap Penggugat melalui pembangunan tembok setinggi ± 2 (dua) meter dan panjang ± 8 (delapan) meter yang membentang di sepanjang bagian lokasi pertapakan rumah Penggugat.

Pasal 54 ayat (2) UU dan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara bukan tugas Hakim yang memutuskan perkara, namun Hakim harus bertanggung jawab atas putusan yang dibuatnya. Maka Hakim harus yakin bahwa putusannya dapat dilaksanakan karena sudah didasarkan kepada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar. Nilai suatu putusan perdata terletak pada pertimbangan hukumnya. Untuk melihat apakah pertimbangan hukum tersebut baik atau tidak, maka menurut Suparmono, pertimbangan hukum dari putusan Hakim harus selalu dikaitkan dengan peristiwa berdasarkan fakta dan hukumnya.

Dalam praktik beracara perdata, penggugat dan tergugat dapat mengajukan banding setelah adanya putusan, pada prinsipnya banding adalah upaya hukum biasa yang dapat diajukan oleh pihak berperkara yang tidak puas dengan putusan Pengadilan Negeri untuk mendapatkan pemeriksaan ulang.

Kemudian penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 8 pebruari 2019 Nomor 53/Pdt.G/2019/PT Mdn, bahwa dalam surat gugatannya, Terbanding semula Penggugat tanggal 16 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada Tanggal 20 Maret 2018 dalam Register Nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn atas putusan tersebut, Tergugat (Pembanding) mengajukan banding terhadap Penggugat (Terbanding) dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Medan untuk memeriksa ulang Putusan Pengadilan Negeri Medan. Sehingga diputuskan menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat dalam Eksepsi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn, dalam pokok perkara

membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 161/Pdt.G/2018/PN

Mdn:

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditentukan sejumlah Rp150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Majelis Hakim setelah mempelajari seluruh gugatan Penggugat dan juga dengan seluruh dalil dari Tergugat, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum atas sengketa yang dipermasalahkan oleh para pihak. Pertimbangan hukum ini akan menjadi landasan bagi Hakim untuk memberikan putusan atas sengketa tersebut. Yang mana pertimbangan-pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tentang eksepsi sudah tepat dan benar, dan pertimbangan tersebut diambil alih dalam pertimbangan ini, oleh karena itu pertimbangan tersebut beralasan untuk dipertahankan dan dikuatkan;
2. Menimbang, bahwa fakta hukum dalam perkara ini adalah sebagai berikut:
 - Bahwa objek sengketa bermula dari tanah kepunyaan Karel Mopang Sinaga (Sertifikat Hak Milik 57/Kel. Binjai seluas 2.655 m² yang di atasnya ada rumah yang ditempati oleh Max Simangunsong (Keponakan Karel Mopang Sinaga) sedangkan Max Simangunsong adalah mertua dari Penggugat/Terbanding;
 - Bahwa pada tanggal 27 Juli 1998 Karel Mopang Sinaga menjual tanah

tersebut seluas 1.930 m² Kepada Pembanding/Tergugat, sedangkan sisanya seluas 752 m² diserahkan kepada Max Simangunsong;

- Bahwa Pembanding/Tergugat kemudian membangun perumahan yang diberi nama *Town House* diatas tanah seluas 1930 m² tersebut dan selesai pada tahun 2013;
 - Bahwa Penggugat/Terbanding memperoleh tanah dari mertuanya seluas 116 m² yang letaknya dibagian belakang tanah kepunyaan Max Simangunsong dan berbatasan dengan perumahan *Town House*;
 - Bahwa berdasarkan bukti P-7 terbukti Terbanding/Penggugat membangun rumah pada tahun 2015 dan rumah yang dibangun tersebut menghadap ke *Town House*;
 - Bahwa dalam surat Izin Mendirikan Bangunan yang dimiliki Pembanding/Tergugat disebutkan jumlah bangunan adalah 11 (sebelas) unit beserta pagar dan semua rumah yang dibangun oleh Pembanding/Tergugat sudah habis terjual, sehingga saat Tim Terpadu bersama aparat keamanan menjadwalkan penertiban tidak dapat dilaksanakan karena warga komplek *Town House* tidak memberikan akses jalan (bukti BP-12);
 - Bahwa dari bukti BP-12 terbukti bangunan rumah yang dimiliki oleh Terbanding/Penggugat menyimpang dari Surat Izin Mendirikan Bangunan;
3. Menimbang, bahwa dari fakta tersebut diatas, majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa karena Terbanding memperoleh tanah dari mertuanya yang letaknya berada dibelakang tanah mertuanya seharusnya

Terbanding/Penggugat membangun rumahnya tidak menghadap kekomplek *Town House*, tetapi menghadap ketanah mertuanya dan jalan keluar masuk yang diperoleh dari mertuanya, bukan harus dari kompleks *Town House* dan juga pembeli keberatan untuk membuka akses jalan untuk Terbanding/Penggugat melalui kompleks *Town House*;

4. Menimbang, bahwa ternyata Tergugat/Pembanding membangun 11 unit perumahan *Town House* dan selesai pada tahun 2013;
5. Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding membangun rumah diatas pemberian mertuanya, menghadap ke kompleks *Town House* pada tahun 2015;
6. Menimbang, bahwa dengan demikian jelas bahwa Penggugat/Terbanding mempunyai iktikad tidak baik untuk menikmati akses dan fasilitas kompleks *Town House* karena Penggugat/Terbanding membangun setelah kompleks *Town House* selesai dibangun;
7. Menimbang, bahwa karena tanah tersebut telah dibeli oleh Pembanding/Tergugat dan dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan disebutkan mendirikan bangunan beserta pagar dan akses jalan untuk Terbanding/Penggugat bukan satu-satunya melalui tanah kompleks *Town House* tetapi masih ada melalui tanah mertua Terbanding/Penggugat;
8. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim tingkat banding berkesimpulan bahwa pembangunan tembok di kompleks *Town House* walaupun menghalangi jalan keluar/masuk rumah Terbanding/Penggugat bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
9. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan

Pengadilan Negeri Medan Nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 29 Oktober 2018 tersebut haruslah dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim tingkat Banding mengadili sendiri dengan amar sebagaimana yang akan disebut di bawah ini;

10. Menimbang, bahwa karena pihak Terbanding/Penggugat dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditentukan.

Melalui fakta-fakta pertimbangan Hakim, maka pada sengketa antara Pemanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat. Tindakan Pemanding bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum meskipun pembangunan tembok di kompleks *Town House* menghalangi jalan keluar atau masuk rumah Terbanding/Penggugat, karena tidak ditemukannya unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata. Oleh sebab itu Petitum gugatan Terbanding/Penggugat harus ditolak. Pembuktian ini diperkuat dengan adanya Surat Izin Mendirikan Bangunan yang dimiliki oleh Pemanding untuk mendirikan bangunan beserta pagar dan akses jalan untuk Terbanding/Penggugat bukan satu-satunya melalui tanah kompleks *Town House* tetapi masih ada melalui tanah mertua Terbanding/Penggugat. Bahwa dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan yang dimiliki Pemanding/Tergugat disebutkan jumlah bangunan adalah 11 (sebelas) unit beserta pagar dan semua rumah yang dibangun oleh Pemanding/Tergugat sudah habis terjual.

Selain itu, pembangunan kompleks *Town House* lebih dulu selesai pada tahun

2013 dibanding dengan pembangunan rumah Terbanding/Penggugat yang dilakukan pada tahun 2015 serta menghadap ke kompleks *Town House*. Majelis Hakim tingkat banding berpendapat karena Terbanding memperoleh tanah dari mertuanya yang letaknya dibelakang tanah mertuanya seharusnya Terbanding/Penggugat membangun rumahnya tidak menghadap ke kompleks *Town House*, tetapi menghadap ketanah mertuanya dan jalan keluar/masuk dapat diperoleh dari mertuanya. Hal ini dibuktikan berdasarkan bukti BP-7, yang mengindikasikan bahwa Terbanding/Penggugat mempunyai itikad tidak baik untuk menikmati akses dan fasilitas kompleks *Town House* karena Penggugat/Terbanding membangun setelah kompleks *Town House* selesai dibangun.

Dalam dalilnya, Penggugat/Terbanding menggugat sengketa perbuatan melawan hukum dalam hak *servituut* atau pengabdian pekarangan. Yaitu tanah merupakan objek yang memiliki fungsi sosial, sehingga memiliki manfaat bersama. Hak *servituut* ini dalam prakteknya masih sering digunakan oleh sebagian besar Hakim, hal ini tercermin dalam putusan Pengadilan Negeri Bitung No. 89/Pdt.G/2011/PN.Bitung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menyatakan:

“... semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial atau semacam hak *servituut* dalam BW...”

Begitu juga dengan Putusan Mahkamah Agung No 38 K/PDT/2008 yang mana Majelis Hakim Agung dalam amar putusannya menyatakan:

“perbuatan Tergugat I membangun tembok permanen dan bangunan lain yang tidak permanen yang menutup gang/jalan masuk ke pekarangan milik Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum”

Selain itu, dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Agung menyatakan:

“Bahwa lagipula, sebagai fasilitas umum (jalan keluar masuk) bagi Penggugat yang sudah lama berlangsung, harus tunduk kepada ketentuan Pasal 674 KUHPerdara tentang hak servitut, di mana pekarangan milik yang satu dapat digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain.”

“Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, perbuatan Tergugat I membuat pagar tembok permanen yang menutup Gang/Jalan masuk ke tanah pekarangan milik Penggugat (HGB No. 239) adalah merupakan perbuatan melawan hukum, ...”

Melihat kronologi dan peristiwa-peristiwa pada sengketa tersebut bukanlah sengketa perbuatan melawan hukum dalam hak *servituut* yang digugat oleh Terbanding/Penggugat, karena berdasarkan bukti BP-12 terbukti bangunan rumah yang dimiliki oleh Terbanding/Penggugat menyimpang dari Surat Izin Mendirikan Bangunan. Dan pada sengketa ini Terbanding/Penggugat dalam menggugat perbuatan melawan hukum Pembanding/Tergugat, tidak berkenaan dengan yurisprudensi terkait hak *servituut* yang didalilkan oleh Terbanding/Penggugat sebagai sengketa yang sama dialami oleh Terbanding/Penggugat.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Kedudukan kepemilikan kebendaan berupa tanah ialah adanya suatu hak Kebendaan (*zakelijk recht*), yaitu hak mutlak atas suatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, Hak kebendaan atas tanah dapat terjadi atas benda milik sendiri maupun atas benda milik orang lain. Hak atas benda milik sendiri menurut Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah menguasai (*bezit*) dan hak milik (*eigendom*), sedangkan hak atas benda milik orang lain misalnya, *erfpacht*, *opstal*, *vruchtgebruik* dan *servituut* atau *erfdienbaarheid*, hak-hak kebendaan atas tanah terdiri dari Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai, Hak sewa, Hak membukahutan dan memungut hasil hutan, Hak membukahutan dan memungut hasil hutan, Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan, Hak guna ruang angkasa, Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial.
2. Kedudukan hak servituut atas suatu benda berupa tanah, yaitu hak servituut merupakan suatu hak diatas hak-hak kebendaan (tanah) orang lain yang mana hak tersebut dibatasi dengan fungsi sosial, untuk kepentingan social atau kepentingan umum. Pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan

seluruh rakyat, atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Fungsi sosial atas tanah adalah kepemilikan tanah bagi seseorang, namun tidaklah dapat dibenarkan hanya untuk kepentingan pribadinya semata, melainkan terdapat fungsi sosial yang tidak bisa dihindari apalagi sampai menyebabkan kerugian bagi masyarakat. Meskipun hak milik bersifat absolut, bukan berarti hak tersebut tidak dapat diganggu gugat. Hak milik dibatasi dengan adanya fungsi sosial, dalam arti bahwa di atas hak milik tersebut juga melekat kepentingan sosial, kepentingan umum. Oleh karena itu, orang lain masih memiliki hak-hak kebendaan di atas benda seseorang berupa tanah. Salah satu contoh hak kebendaan tersebut adalah hak *erfdienstbaarheid* atau *servituut* (pengabdian pekarangan). Suatu hak yang biasa disebut hak *servituut* atau *erfdienstbaarheid* (pengabdian pekarangan) terdapat dalam BAB IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu dari Pasal 674 sampai dengan Pasal 710 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mana mengatur mengenai sifat dan jenis cara terjadinya, dan cara berakhirnya hak pengabdian pekarangan.

3. Penafsiran perbuatan melawan hukum atas pembangunan pada hak *servituut* pada putusan banding nomor 53/Pdt.G/2019/PT.Mdn antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat yang telah mengantikan putusan sebelumnya dengan nomor 161/Pdt.G/2018/PN Mdn, menetapkan tindakan Pembanding bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum meskipun pembangunan tembok di kompleks *Town House* menghalangi jalan

keluar atau masuk rumah Terbanding/Penggugat, karena tidak ditemukannya unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata. Oleh sebab itu Petitum gugatan Terbanding/Penggugat harus ditolak. Pembuktian ini diperkuat dengan adanya Surat Izin Mendirikan Bangunan yang dimiliki oleh Pembanding untuk mendirikan bangunan beserta pagar dan akses jalan untuk Terbanding/Penggugat bukan satu-satunya melalui tanah kompleks *Town House* tetapi masih ada melalui tanah mertua Terbanding/Penggugat. Melihat kronologi dan peristiwa-peristiwa pada sengketa tersebut bukanlah sengketa perbuatan melawan hukum dalam hak *servituut* yang digugat oleh Terbanding/Penggugat, karena berdasarkan bukti BP-12 terbukti bangunan rumah yang dimiliki oleh Terbanding/Penggugat menyimpang dari Surat Izin Mendirikan Bangunan dan pada sengketa ini Terbanding/Penggugat dalam menggugat perbuatan melawan hukum Pembanding/Tergugat, tidak berkenaan dengan yurisprudensi terkait hak *servituut* yang didalilkan oleh Terbanding/Penggugat sebagai sengketa yang sama dialami oleh Terbanding/Penggugat.

B. SARAN

1. Kedudukan kepemilikan hak kebendaan atas tanah sebagaimana yang di atur di dalam peraturan perundang-undangan telah terbagi dari mulai sifat sampai hak atas kepemilikannya telah jelas diatur, namun peraturan yang telah ada masih belum bisa dipahami oleh seluruh kalangan masyarakat. Adanya peraturan kebendaan di dalam KUHPerdata dan kepemilikan atas tanah di

dalam peraturan undang-undang pokok agrarian yang seharusnya menggantikan atau mengatur secara khusus seperti *lex specialis derogat lex generalis* terkesan tumpang tindih.

2. Banyaknya pengertian terkait hak *servituut* atau pengabdian pekarangan yang diberikan oleh perUndang-Undangan di Indonesia. Sehingga, perlunya dibentuknya regulasi khusus mengenai hak *servituut*, sehingga tidak ada tumpang tindih mengenai pengaturan hak *servituut* atau pengabdian pekarangan dan juga diharapkan apabila telah ada regulasi tentang hak *servituut* dapat menjadi dasar acuan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Indonesia mengenai hak-hak bertetangga pada kehidupan sehari-hari.
3. Pada sengketa banding yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat, Pemanding/Tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Tergugat/Penggugat dalam gugatannya. Sehingga, kedepannya penulis berharap apabila ada pihak yang bersengketa mengenai perbuatan melawan hukum pada hak *servituut* atau pengabdian pekarangan, agar benar-benar meninjau hal yang menjadi hak dan kewajibannya dalam menguasai tanah khususnya tanah yang menjadi objek hak *servituut*. Hubungan antara para pemilik lahan yang bertetangga akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing para pemilik lahan. Hak dan kewajiban tersebut harus dilakukan sebagaimana yang telah ditetapkan oleh hukum yang berlaku, dan bahwa semua pihak harus mematuhi.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Kadir Muhammad. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Surabaya: Prenamedia Group.
- Chidir Ali. 1993. *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Bandung: Mandar Madju.
- Djaj S. Meliala. 2015. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Djuhaendah Hasan. 2011. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Jakarta: Nuansa Madani.
- Dominikus Rato. 2016. *Hukum Benda dan Harta Kekayaan Adat*. Cetakan ke-I. Surabaya: Laksbang Yustitia.
- Duwi Handoko. 2015. *Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*. Pekanbaru: Hawa dan Ahwa.
- I Ketut Markeling. 2016. *Bahan Ajar Hukum Perdata (Pokok Bahasan: Hukum Benda)*. Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- I Ketut Oka Setiawan. 2015. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- I Ketut Oka Setiawan. 2016. *Hukum Perorangan dan Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Ida Hanifah, Faisal, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima
- Lexy J. Moleong. 2014. *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- M.A. Moegni Djojodirdjo. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2013. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- P.N.H. Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Ed. 1. Cet.1. Jakarta: Kencana.
- R. Subekti. 2010. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermedia.
- R. Subekti. 2014. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia.
- Rachmadi Usman. 2011. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ronald Saija dan Roger F.X.V. Letsoin. 2016. *Buku Ajar Hukum Perdata*, Ed. 1, Cet. 3, Yogyakarta: Deepublish.
- Satjipto Rahardjo. 2014. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soedewi Masjchoen Sofwan. 2000. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Soerjono Soekamto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Titik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Cetakan IV.

Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Viswandro. 2014. *Kamus Istilah Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakanaksanaan.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

C. KARYA ILMIAH

Azniati Hana Pratiwi, 2016, “*Analisis Terhadap Penguasaan Tanah Negara (Hak Pengelolaan) oleh Badan Hukum Perdata Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Bandung.

Efa Fitria, 2014, "*Pelanggaran Hak Servituut (Pengabdian Pekarangan) Warga Lengkong Gudang Serpong-Tangerang Selatan Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*", Tesis, Program Pascasarjana, Magister Hukum Universitas Trisakti), Jakarta.

Srillius Tamtu Manalu, 2019, "*Tinjauan Hukum Terhadap Kedudukan Hak Pengabdian Pekarangan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*", Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung.

Triana Rejekiningsih, 2014, "*Penegakan Hukum Tanah dalam Implementasi Asas Fungsi Sosial Hak atas Tanah (Studi Peran Pendidikan Kewarganegaraan untuk Pembentukan Kesadaran Hukum Warga Negara)*, Disertasi, Program Studi Pendidikan Kewarganegaraan Sekolah Pascasarjana Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung.

D. JURNAL ILMIAH

Celina Tri Siwi K, "*Aspek Hukum Benda Tidak Bergerak sebagai Obyek Jaminan Fidusia*", Jurnal Notariil, Volume. 1 Nomor 2. Tahun 2017.

Eka N.A.M. Sihombing, "*Kebijakan Afirmatis Bagi Usaha Mirko, Kecil dan Menengah di Bidang Kekayaan Intelektual*", Jurnal

Rechtsvinding, Volume 7 Nomor 3, Tahun 2018.

Erwin Wirandhana, “*Tinjauan Hukum Hak Servituut Jika Melintasi Tanah Milik Orang Lain*”, Jurnal Lex Administratum, Volume 5 Nomor 6, Tahun 2017.

Frence M. Wantu, “*Antinomi dalam Penegakan Hukum oleh Hakim*”, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Volume 19 Nomor 3, Tahun 2007.

Indah Sari, “*Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*”, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 11 Nomor 1, Tahun 2020.

M. Natsir Asnawi, *Perlindungan Hukum Kontrak dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer*, Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Jilid 46 Nomor 1, Tahun 2017.

Nissa Hakim Nabilla dan Prihati Yuniarlin, “*Dasar Gugatan Sengketa Tanah Terkait dengan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan No.53/PDT.G/2016/PN.KLN*”, Jurnal Media of Law and Sharia, Volume 1 Nomor 1, Tahun 2019.

Rizal Sofyan Gueci, “*Penguatan Kedudukan Pranata Hak Servitut dan Hukum Bertetangga dalam Yurisprudensi*”, Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan, Volume 3 Nomor 1, Tahun 2016.

Salma, “*Urgensi Etika Profesi Hakim dalam Penegakan Hukum di*

indonesia”, Jurnal Pendidikan Islam: Pendekatan Interdisipliner,
Volume 1 Nomor 1, Tahun 2016.

Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi*, Lex Jurnalica,
Volume 10 Nomor 2, Tahun 2013.

Sri Winarsi, “*Wewenang Pertanahan di Era Otonomi Daerah*”, Jurnal Yuridika, Volume 23, Tahun 2008.

Trisadini Prasastinah Usanti, “*Lahirnya Hak Kebendaan*”, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, Volume 17 Nomor 1,
Tahun 2012.

Urip Santoso, “*Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Hak Penguasaan atas Tanah*”, Jurnal Dinamika Hukum, Volume 12
Nomor 1, Tahun 2012.

Vivi Lia Falini Tanjung, “*Implementasi Asas-Asas Umum Hukum Kebendaan dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*”, De Lega Lata, Volume 2 Nomor 1,
Tahun 2017.

E. WEBSITE

(Ums.Ac.Id) diakses pada tanggal 18 Agustus 2021, Pukul 04.38 WIB.

<https://istilahhukum.wordpress.com/2013/01/25/hak-servituut/>) diakses
pada tanggal 20 Agustus 2021, pukul 13.30 WIB.