

**TINJAUAN HUKUM HAK SERVITUUT JIKA MELINTASI  
TANAH MILIK ORANG LAIN<sup>1</sup>  
Oleh: Erwin Wirandhana<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum hak servituut menurut undang-undang pokok agraria dan bagaimana penerapan hak untuk melintasi pekarangan (Servituut) di tinjau dari jenis-jenis kebendaan yang diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata, di mana dengan menggunakan metode penelitian hukum normative disimpulkan bahwa: 1. Dalam hukum pertanahan di Indonesia, ada suatu hak yang biasa disebut pengabdian pekarangan (*hak Servituut*) terkait dengan permasalahan tersebut di atas. Mengenai *hak Servituut* ini diatur di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW") mulai Pasal 674 sampai Pasal 710 BW. Menurut Pasal 674 BW, pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Baik mengenai bebannya maupun mengenai manfaatnya, pengabdian itu boleh dihubungkan dengan pribadi seseorang. 2. Setiap pengabdian pekarangan terdiri dari kewajiban untuk membiarkan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 675 BW). Sementara itu dalam Pasal 686 BW disebutkan berbagai macam hak *Servituut*, termasuk diantaranya hak untuk melintasi pekarangan dengan jalan kaki atau melintasi pekarangan dengan kendaraan. Kata kunci: servituut, melintas pekarangan

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Konsepsi hak milik di Indonesia yang berkaitan dengan hak milik terhadap kebendaan (terutama benda tidak bergerak) tidaklah mutlak. Hak kebendaan benda tidak bergerak juga harus memperhatikan hak orang lain. Ketentuan mengenai hak Servituut yaitu kewajiban pemilik tanah yang satu digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain yang letaknya saling berdekatan

sebagaimana diatur dalam Pasal 674 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta ketentuan mengenai kewajiban setiap pemilik tanah menjalankan asas fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan-peraturan tersebut tidak memberikan sanksi apapun terhadap pelanggarnya. Peraturan tersebut hanya menyebutkan kewajiban pemilik tanah sebelum terjadinya pelanggaran ketentuan tersebut, sehingga tidak terdapat efek jera dan ketentuan yang memaksa.

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan apakah pelanggaran ketentuan mengenai hak Servituut dan pelanggaran ketentuan mengenai asas fungsi sosial tanah yang dilakukan oleh pengembang perumahan atas ditutupnya jalan warga sekitar perumahan merupakan perbuatan melawan hukum dan menentukan sanksi atau tanggung jawab hukum yang wajib dijalankan oleh pengembang perumahan.

**B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana tinjauan hukum hak servituut menurut undang-undang pokok agraria?
2. Bagaimana penerapan hak untuk melintasi pekarangan (Servituut) di tinjau dari jenis-jenis kebendaan yang diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata?

**C. Metode Penelitian**

Oleh karena ruang lingkup penelitian ini adalah pada disiplin ilmu Hukum, maka penelitian ini merupakan bagian dari penelitian hukum kepustakaan yakni dengan cara meneliti bahan pustaka atau yang dinamakan penelitian hukum Normatif.<sup>3</sup>

**PEMBAHASAN**

**A. Tinjauan Hukum Hak Servituut Menurut Undang-Undang Pokok Agraria.**

Tinjauan Hukum keberlangsungan Hak Servituut Jika Tanah Telah Dijual kepada Orang Lain seperti berikut ini: jika A mempunyai sebuah rumah yang keberadaannya terhalang oleh sebuah rumah B. Tidak ada akses jalan menuju rumah A, maka B memberikan sebagian ruas tanahnya kepada A untuk dijadikan jalan

<sup>1</sup> Artikel skripsi; Pembimbing skripsi: Prof.Dr.Telly Sumbu,SH,MH dan Fransiskus Tangkudung,SH,MH.

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado; NIM: 120711107

<sup>3</sup> Soerjono soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo n Persada, Jakarta, 2006, hlm, 24.

akses menuju rumah A. Kemudian B ini menjual rumahnya kepada C. Apakah persetujuan A dan B untuk ruas tanah yang dijadikan jalan ini, masih berlaku untuk C sebagai pembeli dan pemilik baru rumah B ini, Berdasarkan uraian tersebut, memiliki pemahaman bahwa A memiliki rumah yang letaknya di dalam dan terhalang oleh rumah milik B yang terletak di pinggir jalan. Untuk bisa keluar, A menggunakan akses jalan melalui tanah milik B tersebut.

Menurut C.S.T. Kansil, suatu pengabdian pekarangan atau Servituut adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat berikut:

1. Harus ada dua halaman yang letaknya saling berdekatan, di bangun atau tidak di bangun dan yang di miliki oleh berbagai pihak.
2. Kemanfaatan dari hak pekarangan itu harus dapat di nikmati atau dapat berguna bagi berbagai pihak yang memiliki halaman tadi.
2. Hak pekarangan harus bertujuan untuk meninggalkan kemanfaatan dari halaman penguasa.
3. Beban yang di beratkan itu harus senantiasa bersifat menanggung sesuatu.
4. Kewajiban-kewajiban yang timbul dalam hak pekarangan itu hanya dapat ada dalam hal membolehkan sesuatu, atau tidak membolehkan sesuatu.<sup>4</sup>

Hukum pertanahan di Indonesia, ada suatu hak yang biasa disebut pengabdian pekarangan (*hak Servituut*) terkait dengan permasalahan tersebut di atas. Mengenai *hak Servituut* ini diatur di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW") mulai Pasal 674 sampai Pasal 710 BW. Menurut Pasal 674 BW, pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Baik mengenai bebannya maupun mengenai manfaatnya, pengabdian itu boleh dihubungkan dengan pribadi seseorang.

Setiap pengabdian pekarangan terdiri dari kewajiban untuk membiarkan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 675 BW). Sementara itu dalam Pasal 686 BW disebutkan berbagai macam hak *Servituut*, termasuk

diantaranya hak untuk melintasi pekarangan dengan jalan kaki atau melintasi pekarangan dengan kendaraan:

*"Hak pengabdian pekarangan mengenai jalan untuk kaki adalah hak untuk melintasi pekarangan orang lain dengan jalan kaki.*

*Hak mengenai jalan kuda atau jalan ternak adalah hak untuk naik kuda atau menggiring ternak melalui jalan itu.*

*Hak mengenai jalan kendaraan adalah hak untuk melintas dengan kendaraan.*

*Bila lebar jalan untuk jalan kaki, jalan ternak atau jalan kendaraan tidak ditentukan berdasarkan hak pengabdian, maka lebarnya ditentukan sesuai dengan peraturan khusus atau kebiasaan setempat.*

*Hak pengabdian pekarangan mengenai jalan kuda atau jalan ternak mencakup juga hak pengabdian atas jalan untuk jalan kaki; hak pengabdian mengenai jalan kendaraan, mencakup juga hak pengabdian mengenai jalan kuda atau jalan ternak dan jalan untuk jalan kaki."*

Berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), maka Buku kedua BW dinyatakan tidak berlaku kecuali Pasal-Pasal yang dinyatakan sebaliknya. Namun demikian, 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,"*

*"Menimbang, bahwa dalam kaitannya Tanah berfungsi Sosial, menurut Jayadi Setiabudi dalam bukunya "Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya" Penerbit PT. Suka Buku, hal. 26, berpendapat Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab – sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan*

<sup>4</sup> P.N.H. Simanjuntak, Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia, Jakarta Djambatan, 2009, Hlm.222

*jalan air, pemegang Hak Guna Usaha Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu."*

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 KUHPerdota 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"*

Dengan demikian A tetap mempunyai hak untuk melintasi pekarangan milik C tersebut, meskipun B telah menjual tanahnya kepada C. Bukan karena adanya persetujuan antara A dan B, melainkan karena A mempunyai hak *Servituut* terhadap tanah yang sekarang menjadi milik C. Hal ini sejalan dengan karakteristik hak kebendaan yaitu hak kebendaan melekat pada bendanya (dalam hal ini tanah), meskipun pemiliknya telah berubah.

#### **B. Penerapan Hak Servituut Di Tinjau Dari Jenis-Jenis Kebendaan Yang Diatur Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.**

Prof. Subekti, hak kebendaan adalah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan terhadap tiap orang. Ilmu hukum dan perundang-undangan telah lama membagi segala hak-hak manusia atas hak-hak kebendaan dan hak-hak perseorangan. Suatu hak kebendaan memberikan kekuasaan atas

suatu benda, sedangkan suatu hak perseorangan memberikan suatu tuntutan atau penagihan terhadap seseorang. Suatu hak kebendaan dapat dipertahankan terhadap tiap orang yang melanggar hak itu, sedangkan suatu hak perseorangan hanyalah dapat dipertahankan terhadap sementara orang tertentu saja atau terhadap sesuatu pihak.<sup>5</sup>

Prof. Soedewi MS, hak kebendaan adalah hak mutlak atas sesuatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Jadi hak kebendaan itu adalah hak mutlak (hak absolute) sebagai lawan dari hak nisbi atau hak relatif.<sup>6</sup> Hak mutlak adalah hak memiliki suatu benda-benda tertentu, misal hak atas benda bergerak dan tidak bergerak. Sedangkan hak relatif adalah hak untuk menuntut adanya suatu hak yang timbul karena adanya suatu hubungan hukum, misalnya utang piutang, sewa-menyewa, atau pinjam-meminjam.

Telah dijelaskan di muka bahwa setelah berlakunya UUPA, maka ketentuan dalam Buku II KUHPerdota sepanjang mengenai hak-hak yang berkenaan dengan bumi, air, dan segala kekayaan alam yang ada di dalamnya menjadi tidak berlaku lagi, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik. Sehingga dalam kita membicarakan macam-macam hak-hak kebendaan dalam Buku II KUHPerdota harus mengingat berlakunya UUPA, dan harus mengetahui mana hak-hak kebendaan yang masih ada dan mana hak kebendaan yang sudah dicabut berlakunya.<sup>7</sup>

Hak-hak kebendaan yang diatur dalam Buku II KUHPerdota (yang sudah disesuaikan dengan berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960) dapat dibedakan atas dua macam:<sup>8</sup>

1. Hak kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan (*zakelijk geNotsrecht*). Hak ini meliputi :
  - a. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas bendanya sendiri, misalnya : hak *eigendom*, dan hak *bezit*.

<sup>5</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermedia, hlm. 62

<sup>6</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata :Hukum Benda*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 24

<sup>7</sup> Sri Soedewi MS, *Op.,Cit.* hlm. 28

<sup>8</sup> *Ibid*

- b. Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda orang lain, misalnya : hak *postal*, hak *erfpacht*, hak memungut hasil, hak pakai, dan hak mendiami.
2. Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan (*zakelijk zakeheidsrecht*). Misalnya: hak gadai (*pand*) dan hipotik. Di samping itu ada pula hak-hak yang diatur dalam Buku II KUHPerdara, tetapi bukan merupakan hak kebendaan, yaitu *privilege*, dan hak *retentie*. Namun hak-hak ini dapat digolongkan dalam hak kebendaan.

Hak kebendaan yang ada dalam KUHPerdara adalah :

1. Hak Bezit  
Kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri maupun dengan perantara orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu. (Pasal 529 KUHPerdara)
2. Hak Eigendom (Hak Milik)  
Hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain (Pasal 570 KUHPerdara)
3. Hak Servituut (Hak Pengabdian Pekarangan)  
Suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain (Pasal 674 KUHPerdara)
4. Hak Opstal  
Hak untuk memiliki bangunan-bangunan atau tanaman-tanaman di atas tanahnya orang lain. Hak ini juga disebut dengan hak numpang karang, yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan, dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Sehingga hak *postal* dapat disimpulkan sebagai hak untuk memiliki bangunan-bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain. (Pasal 711 KUHPerdara)
5. Hak Erfpacht  
Suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar ganti rugi upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan. (Pasal 720 ayat (1))  
Dapat juga diartikan sebagai Suatu hak kebendaan untuk menarik penghasilan seluas-luasnya untuk waktu yang lama dari sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban membayar sejumlah uang atau penghasilan tiap-tiap tahun, yang dinamakan "pacht". (Pasal 720)
6. Hak Pakai Hasil  
Suatu hak kebendaan, dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu, dengan kewajiban memeliharanya sebaik-baiknya. (Pasal 756)
7. Hak Gadai  
Suatu hak kebendaan yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang yang berpiutang lainnya. (Pasal 1150)
8. Hak Hipotik  
Suatu hak kebendaan atas benda-bendatarak bergerak, untuk mengambil pengantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. (Pasal 1162)
9. Hak Privilege  
Banyak yang tidak setuju ini diatur karena hanya hak untuk mendahulukan.
10. Hak Reklame  
Hak yang diberikan kepada si penjual untuk meminta kembali barangnya yang telah diterima oleh si pembeli setelah pembeli membayar tunai. (Pasal 1145-1146)

Hak kebendaan menurut Undang-Undang Pokok Agraria :

a. Hak Milik

Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi social (Pasal 20 UUPA)

b. Hak Guna Usaha

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. (Pasal 28)

c. Hak Guna Bangunan

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35)

d. Hak Pakai

Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang member 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 uu ini. (Pasal 41)

e. Hak Sewa

Hak seseorang atau suatu badan hukum mempergunakan tanah milik orang lain atau keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. (Pasal 44).

Pengertian tentang hak milik diatur dalam Pasal 570 KUH Perdata, sebagai berikut:

*Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang*

*diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.*

Dari ketentuan ini dapat terlihat bahwa hak milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak lain, karena yang berhak dapat menikmati dan menguasai sepenuhnya dan sebebasnya, yaitu dalam arti dapat mengalihkan, membebani atau menyewakan, atau dapat memetik hasilnya, memeliharanya, bahkan merusaknya. Pemerintah pun tidak boleh sewenang-wenang membatasi hak milik seseorang, melainkan harus ada ganti ruginya dan harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Pengertian hak milik dalam Pasal 570 KUHPerdata ini hanya berlaku untuk benda bergerak, karena hak milik atas barang tak bergerak berupa tanah dan segala sesuatu yang melekat pada tanah itu telah diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria, UU No. 5/1960.

Di dalam sejarahnya hak milik adalah merupakan hak yang tidak dapat diganggu-gugat (*droit invialble in sacre*). Akan tetapi dalam perkembangannya sifat tak dapat diganggu-gugat itu tidak dapat dipertahankan lagi karena telah ada berbagai pembatasan, misalnya pembatasan oleh hukum tata usaha, pembatasan oleh hukum tetangga, tidak boleh menimbulkan gangguan bagi orang lain, tidak boleh menimbulkan gangguan bagi orang lain, tidak boleh melakukan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*), dan lain-lain.

Diketahui bahwa haki milik memberikan dua hak dasar kepada pemegangnya:<sup>10</sup>

1. Hak untuk menikmati kegunaan dari suatu kebendaan, dan
2. Hak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya.

Dalam konteks ini berarti pemegang hak milik bebas untung menjual, menghibahkannya, menyerahkan benda yang dimilikinya kepada siapapun juga, selamanya hal tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang memaksa dan atau melanggar kepentingan umum, atau hak-hak orang lain.

Termasuk pula didalamnya untuk membebaskan, meletakkan hak kebendaan lainnya, menjaminkan, atau mengagunkan benda tersebut sebagai jaminan utang.

Di luar kedua hak tersebut di atas, Pasal 571 KUHPerdota dan Pasal 574 KUHPerdota memberikan lagi dua hak kepada pemilik suatu benda, yaitu:

1. Untuk benda berupa tanah, hak untuk memanfaatkan tanah tersebut secara vertical, yaitu untuk memperoleh hak atas tanaman atau bangunan di atasnya, serta untuk memperoleh harta karun yang terletak di bawah tanah tersebut.
2. Hak untuk dipertahankan dalam kedudukannya sebagai pemilik, dalam hal benda tersebut lepas dari penguasaannya (Hak *Revindicatie*).

#### Ciri-ciri Hak Milik

Hak kebendaan, Hak milik adalah yang paling sempurna. Oleh karena itu hak milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut.<sup>11</sup>

1. Hak milik merupakan hak induk terhadap hak kebendaan yang lain, sedangkan hak kebendaan lain merupakan hak anak terhadap hak milik.
2. Hak milik dilihat dari segi kualitasnya merupakan hak yang selengkap-lengkapnyanya.
3. Hak milik bersifat tetap, artinya tidak akan lenyap terhadap hak kebendaan yang lain. Sedangkan hak kebendaan yang lain dapat lenyap jika menghadapi hak milik.
4. Hak milik adalah merupakan hak yang paling pokok (utama), sedangkan hak kebendaan lain hanya merupakan bagian daripada hak milik

#### a. Cara Memperoleh Hak Milik.

Pasal 584 KUHPerdota mengatur 5 (lima) cara untuk memperoleh atas benda, yaitu:

1. Pemilikan/pendakuan
2. Perlekatan
3. Lampau waktu/ Daluarsa
4. Pewarisan
5. Penyerahan (*Levering*).

Pasal 585 KUHPerdota, Pendakuan dari barang-barang bergerak yang belum ada/ tidak ada pemilikannya (*Res Nullius*).

Pasal 586 KUHPerdota Pendakuan dari binatang buruan di hutan, memancing ikan di sungai, dan lain-lain.

Pasal 587 KUHPerdota, menentukan: Hak milik atas sesuatu harta karun adalah ada orang yang menemukannya di tanah miliknya sendiri. Yang dinamakan harta karun ialah segala kebendaan tersembunyi atau terpendam, yang tiada seorangpun dapat membuktikan hak milik terhadapnya dan ditemukan karena kebetulan semata-mata.

Diatur dalam Pasal 500 sampai dengan 502 dan Pasal 586 sampai dengan Pasal 609 KUHPerdota. Misalnya: Hak atas tanam-tanaman, mengikuti tanah yang sudah menjadi milik dari orang yang menanami itu (Pasal 588 KUHPerdota)

Diatur dalam Pasal 610 KUHPerdota dan lebih lanjut diatur dalam Buku IV KUHPerdota Pasal 1955 Jo Pasal 1963 KUHPerdota dan Pasal 1967 KUHPerdota.

Pasal 610 KUHPerdota: Hak milik atas suatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa, apabila seseorang telah memegang kedudukan berkuasa atasnya selama waktu yang ditentukan Undang-Undang menurut syarat-syarat serta cara membeda-bedakannya seperti termaksud dalam bab ke tujuh buku keempat kitab ini.

Penyerahan adalah berupa cara memperoleh hak milik yang penting dan paling sering dilakukan dalam masyarakat. Hak milik atas benda dapat diperoleh melalui penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik dan dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.

2 (dua) syarat untuk memperoleh hak milik berdasarkan penyerahan, yaitu:<sup>13</sup>

1. Adanya peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik (misalnya: jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan lain-lain).
2. Dilakukannya penyerahan itu sendiri oleh seorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan dialihkan tersebut.

Penyerahan benda bergerak yang berwujud dilakukan dengan penyerahan nyata (*feitelijke levering*), yaitu penyerahan dari tangan ke tangan. Tetapi ada kalanya penyerahan itu tidak perlu dilakukan, yakni dalam hal Pasal 612 ayat (2) KUHPerdota, yaitu:<sup>14</sup>

1. Penyerahan dalam bentuk *tradition brevi manu* yang berarti penyerahan tangan pendek. penyerahan secara tangan pendek ini dapat terjadi, misalnya seseorang penyewa yang telah menguasai kebendaan yang diperjualbelikan, kemudian membeli kebendaan yang semula disewa olehnya tersebut. Dalam hal ini penyerahan fisik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 612 ayat (1) KUHPerdota tidak lagi diperlukan.
2. Penyerahan dalam bentuk *traditio longa manu*, atau penyerahan secara tangan panjang. Dalam penyerahan tangan panjang ini, kebendaan yang diperjualbelikan di tangan seorang pihak ketiga, yang dengan *tercapainya* kesepakatan mengenai kebendaan dan harga kebendaan yang dijual itu akan menyerahkannya kepada pembeli. Jadi dalam hal ini penyerahan tidak dilakukan sendiri oleh penjual melainkan oleh pihak III yang pada umumnya orang yang ditunjuk dan dipercaya oleh pembeli maupun penjual secara.
3. Penyerahan dengan *constitutum possessorium* atau penyerahan dengan tetap menguasai kebendaan yang dijual. Hal ini dapat terjadi, misalnya A menjual kebendaan tertentu berupa mobil kepada B, tetapi mobil tersebut tidak diserahkan A kepada B, karena A kemudian menyewa mobil dari B. Penyerahan benda bergerak tak berwujud diatur dalam Pasal 613 KUHPerdota.<sup>15</sup>

Penyerahan atas tagihan-tagihan *aan toonder* (atas bawa) dilakukan dengan penyerahan surat tagihan yang bersangkutan, sedang penyerahan surat tagihan *aan order* (atas tunjuk) dilakukan dengan penyerahan surat tagihannya disertai dengan *endorsement*. Penyerahan hak tagihan *op naam* (atas nama) termasuk hak atas benda tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan membuat akta *cessie*.

Penyerahan benda tak bergerak tidak dilakukan menurut ketentuan Pasal 616 sampai dengan 620 KUHPerdota, yaitu dengan jalan membuat akta otentik dan didaftarkan dalam register umum, melainkan berdasarkan

*Overschrijving ordonnantie* (stb.1834 Nomor 27) yaitu dengan balik nama.<sup>9</sup> Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, *Overschrijving ordonnantie* ini sudah tidak berlaku lagi, maka penyerahan benda tak bergerak cukup dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pasal 19 PP No. 10/1961 jo Pasal 37 No. 24/1997).<sup>10</sup> Kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan (Pasal 37 ayat (2) PP No. 24/1997).

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Dalam hukum pertanahan di Indonesia, ada suatu hak yang biasa disebut pengabdian pekarangan (*hak Servituut*) terkait dengan permasalahan tersebut di atas. Mengenai *hak Servituut* ini diatur di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW") mulai Pasal 674 sampai Pasal 710 BW. Menurut Pasal 674 BW, pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Baik mengenai bebannya maupun mengenai manfaatnya, pengabdian itu boleh dihubungkan dengan pribadi seseorang.
2. Setiap pengabdian pekarangan terdiri dari kewajiban untuk membiarkan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 675 BW). Sementara itu dalam Pasal 686 BW disebutkan berbagai macam hak *Servituut*, termasuk diantaranya hak untuk melintasi pekarangan dengan jalan kaki atau melintasi pekarangan dengan kendaraan.

### B. Saran

1. *Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial atau semacam hak Servituut dalam BW. Hak menguasai dari Negara atas tanah*

<sup>9</sup> balik nama stb.1834 Nomor 27

<sup>10</sup> Pasal 19 PP No. 10/1961 jo Pasal 37 No. 24/1997

bersumber pada Hak Bangsa Indonesia, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik, tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia maka dalam penyelenggaraannya Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada tingkat tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia (Pasal 2 ayat (1) UUPA).

2. Di dalam sejarahnya hak milik adalah merupakan hak yang tidak dapat diganggu-gugat (*droit inviolable in sacre*). Akan tetapi dalam perkembangannya sifat tak dapat diganggu-gugat itu tidak dapat dipertahankan lagi karena telah ada berbagai pembatasan, misalnya pembatasan oleh hukum tata usaha, pembatasan oleh hukum tetangga, tidak boleh menimbulkan gangguan bagi orang lain, tidak boleh melakukan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*), dan lain-lain.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Amirudin, dan Asikin. H. Zainal *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2004.
- Harsono Boedi, hukum Agraria Indonesia, sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi Dan Pelaksanaannya, jilid I Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 1994.
- Meliala S. Djaja. Hukum Perdata Dalam Perspektif BW. Nuansa Aulia. Bandung Februari 2013.
- Mulyadi Kartini. Kebendaan Pada Umumnya (Seri Hukum Harta kekayaan), Praneda Media. Jakarta 2003.
- P.N.H. Simanjuntak, Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia, Jakarta Djambatan, 2009.
- Prodjodikoro Wirjono, Hukum Perdata Tentang Hak atas Benda. PT Intermedia. Jakarta. 1981.
- Setiawan Bonnei, , Reformasi Agraria, Perubahan Politik, dan Agenda Pembaharuan Agraria di Indonesia, Konsorsium Pembaruan Agraria dan lembaga Penerbit FEUI, Jakarta 1997.
- R Soebekti. Dan R Tjirosudibio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Soekanto Soerjono dan Mamudji Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2004.
- Sunggono Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2011.
- Sofwan Masjchoen Soedewi Sri: Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan. Liberty. Yogyakarta. 1980.
- Soekanto Soerjono. *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2009.
- Soekanto Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta. 1982.
- Tim Pengajar. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi. Manado. 2007.
- Supriadi. Hukum Agraria. Sinar Grafika. Jakarta. 2015.
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Keputusan Presiden (Keppres) No. 48 Tahun 1999 tentang Tim Pengkajian Kebijakan dan Peraturan Perundang-undangan Dalam Rangka pelaksanaan Landreform
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No. 56 Prp 1960 tentang Penetapan Luar Tanah Pertanian
- Undang-Undang No. 11 tahun 1974 Tentang Pengairan ( yang telah di ubah UU No. 7 tahun 2004 Tentang sumber daya air)
- Undang-Undang No 11 tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan pokok pertambangan.
- Undang-Undang No 8 tahun 1985 tentang perikanan jo. Undang-Undang Nomor 31 tahun 2004 tentang hak atas kekayaan alam yang terkandung didalam tubuh bumi dan air terwujud dengan keluarnya Undang-Undang No 5 tahun 1983 tentang zona ekonomi eksklusif (ZEE)

#### Sumber-sumber Lain:

- <http://rodial.blogspot.co.id/2014/02/makalah-bumn-bums-koperasi.html>
- <http://yuditrarch.blogspot.co.id/2014/05/penutupan-jalan-kampung-oleh-pengembang.html>