



Analisis terhadap Timbulnya Hak Servituut Ditinjau dari Proses Pemecahan Bidang Tanah yang Salah

Muhammad Husein Abdullah^{1*}

¹ Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Indonesia.

Email: 22921081@students.uii.ac.id^{1*}

Alamat: Jl. Kaliurang Km. 14,5 Sleman, Yogyakarta, 55584, Indonesia

*Penulis Korespondensi

Abstract. *This study provides an in-depth examination of the emergence of servitude rights (hak servituut) arising from procedural errors in land parcel division, which result in landlocked plots without road access. Servitude rights, as regulated in Article 674 of the Indonesian Civil Code and reinforced by the Conversion Provision of Article I point 6 of the Basic Agrarian Law (UUPA), constitute a legal burden imposed on one parcel of land for the benefit of another, thereby ensuring that landlocked owners gain reasonable access. Although the UUPA serves as the national agrarian framework, the servitude concept remains highly relevant and functions as a crucial legal instrument to safeguard the rights of affected landowners. This research employs a normative juridical approach, integrating statutory and conceptual analyses to explore the consistency between legal theory and practice. The findings demonstrate that parcel division conducted without considering the social function of land, as mandated by Article 6 of the UUPA, can trigger access disputes that adversely affect community interests. Dispute resolution may proceed through litigation or non-litigation channels, with mediation emerging as the more effective and efficient option for maintaining harmonious relations between parties. Article 667 of the Civil Code provides a clear legal basis for landlocked property owners to obtain access while obligating them to pay fair compensation to the burdened land. Based on these findings, the study recommends strict adherence to lawful land division procedures and the development of detailed technical guidelines on servitude compensation to prevent future disputes and to strengthen legal certainty for all stakeholders.*

Keywords: *Land Disputes; Land Division; Mediation; Servitude Rights; Social Function of Land.*

Abstrak. Penelitian ini mengkaji secara mendalam timbulnya hak servituut sebagai konsekuensi dari kesalahan prosedural dalam pemecahan bidang tanah yang mengakibatkan adanya bidang tanah terkurung tanpa akses jalan. Hak servituut, sebagaimana diatur dalam Pasal 674 KUH Perdata dan ditegaskan melalui Ketentuan Konversi Pasal I angka 6 UUPA, merupakan beban yang dibebankan pada sebidang tanah untuk kepentingan sebidang tanah lain sehingga pemilik tanah yang terkurung memperoleh akses yang layak. Meskipun UUPA telah berlaku sebagai regulasi pokok agraria nasional, konsep hak servituut tetap relevan dan menjadi instrumen hukum penting untuk melindungi kepentingan pemilik tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan serta pendekatan konseptual untuk menelusuri keselarasan antara teori dan praktik. Hasil kajian menunjukkan bahwa pemecahan tanah tanpa memperhatikan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 6 UUPA berpotensi memunculkan sengketa akses jalan yang merugikan masyarakat. Penyelesaian sengketa tersebut dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, dengan mediasi sebagai pilihan yang lebih efektif, efisien, serta menjaga hubungan antar pihak agar tetap harmonis. Pasal 667 KUH Perdata memberikan landasan hukum bagi pemilik tanah terkurung untuk memperoleh akses dengan kewajiban membayar ganti rugi yang seimbang kepada pemilik tanah yang dibebani. Berdasarkan temuan tersebut, penelitian ini merekomendasikan agar pemecahan tanah dilakukan sesuai prosedur hukum dan didukung pengaturan teknis mengenai kompensasi hak servituut secara lebih rinci guna mencegah timbulnya sengketa di masa mendatang serta menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Kata kunci: Fungsi Sosial Tanah; Hak Servituut; Mediasi; Pemecahan Tanah; Sengketa Pertanahan.

1. PENDAHULUAN

Permasalahan mengenai hak servituut kerap muncul dalam praktik pertanahan, terutama ketika terjadi kesalahan dalam proses pemecahan bidang tanah yang mengakibatkan hilangnya akses bagi pemilik tanah tertentu. Hal ini menimbulkan konflik kepemilikan dan penggunaan tanah, khususnya terkait jalan keluar-masuk sebagai kebutuhan dasar pemanfaatan tanah.

Menurut Pasal 674 KUH Perdata, hak servituut atau pengabdian pekarangan merupakan beban atas sebidang tanah milik seseorang yang dimanfaatkan demi kepentingan pekarangan milik orang lain, dan hak ini tetap melekat meskipun tanah tersebut beralih kepemilikan. Hak servituut tergolong dalam hak kebendaan yang bersifat menikmati, yang berarti pemilik tanah tidak dapat menggunakan tanahnya secara mutlak tanpa memperhatikan kepentingan pihak lain. Hal ini sejalan dengan Pasal 6 dan 7 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang menyatakan bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sehingga penguasaan tanah yang merugikan kepentingan umum, seperti menutup akses jalan bagi warga sekitar, tidak dibenarkan oleh hukum (Tamsil, 2022).

Dewasa ini, permasalahan atau persengketaan tanah masih sering terjadi, terutama yang berkaitan dengan pelanggaran hak oleh pemilik tanah terhadap pemilik tanah lainnya. Perselisihan ini umumnya timbul di antara pemilik lahan yang letaknya berdekatan, khususnya ketika akses jalan keluar-masuk menjadi tertutup atau tidak tersedia. Dalam konteks inilah hak servituut menjadi relevan, yakni sebagai solusi hukum atas kebutuhan akses bagi tanah yang secara fisik terhalang oleh bidang tanah milik orang lain.

Salah satu akar timbulnya permasalahan tersebut adalah adanya kesalahan prosedural dalam proses pemecahan bidang tanah di masa lalu. Tanah-tanah yang saat ini disengketakan kemungkinan besar berasal dari satu bidang induk yang dahulu hanya memiliki satu sisi berbatasan langsung dengan jalan umum. Ketika tanah tersebut dipecah tanpa mempertimbangkan akses bagi seluruh bidang hasil pecahan, muncullah potensi konflik, terutama bagi pemilik tanah yang terkurung dan kehilangan akses jalan, sehingga memunculkan urgensi pengakuan dan penerapan hak servituut.

Penelitian-penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa hak servituut masih diakui dalam sistem hukum Indonesia meskipun implementasinya menghadapi berbagai kendala. Dakhriawan (2014) menyoroti bahwa penerapan hak servituut sangat dipengaruhi oleh kebijakan Kantor Pertanahan dan status tanah, terutama pada tanah bekas milik adat atau tanah

negara. Fitria (2014) menegaskan keberlakuan hak servituut berdasarkan Pasal I Ayat (6) Ketentuan Konversi UUPA serta dukungan yurisprudensi pasca-UUPA. Wirandhana (2017) menyatakan bahwa hak atas tanah, termasuk hak servituut, tunduk pada fungsi sosial dan pembatasan tertentu, tidak lagi bersifat absolut. Sementara itu, Sholihah (2018) menekankan belum adanya pengaturan hukum positif yang tegas terkait sengketa akses jalan melalui hak servituut, dan menyarankan penyelesaian melalui mediasi sebagai alternatif yang lebih efektif dibandingkan jalur litigasi.

Relevansi penelitian ini diarahkan untuk menjawab dua pokok permasalahan utama. Pertama, untuk mengkaji bagaimana hak servituut dapat timbul sebagai akibat dari proses pemecahan bidang tanah yang tidak sesuai prosedur, sehingga mengakibatkan hilangnya akses jalan bagi sebagian bidang tanah. Kedua, untuk menelaah bentuk penyelesaian sengketa yang muncul dari kondisi tersebut, baik dari sisi penerapan hukum positif maupun pendekatan alternatif seperti mediasi, guna memberikan perlindungan hukum dan kepastian bagi para pihak yang terdampak.

Penelitian ini bertujuan menganalisis terhadap timbulnya hak servituut ditinjau dari proses pemecahan bidang tanah yang salah.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menelaah kaidah-kaidah hukum melalui pendekatan perundang-undangan dan konseptual (Marzuki, 2011). Penelitian ini berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang berlaku, khususnya ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan serta konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan hak servituut. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, serta bahan hukum sekunder berupa doktrin, literatur hukum, dan pendapat para ahli.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan Pasal 6 UUPA, ditegaskan bahwa setiap hak atas tanah mengandung fungsi sosial. Artinya, pemanfaatan tanah oleh pemiliknya tidak boleh semata-mata untuk kepentingan pribadi, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan lingkungan sekitarnya. Salah satu wujud dari pelaksanaan fungsi sosial tersebut tercermin dalam pengakuan terhadap Hak Servituut atau pengabdian pekarangan. Dalam Pasal 674 KUH Perdata, hak servituut didefinisikan sebagai suatu beban yang dibebankan pada sebidang pekarangan milik seseorang untuk digunakan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain.

Di dalam Pasal 677 hingga 678 KUH Perdata, Hak Servituit dibedakan menjadi beberapa jenis, hal ini juga dijelaskan oleh Subekti (2005), menurutnya hak servituit dibagi menjadi beberapa macam, yaitu: 1) **Yang abadi**. Hak pekarangan yang abadi maksudnya ialah agar hak tersebut terus-menerus dilaksanakan, tanpa memerlukan suatu perbuatan manusia, misalnya aliran air, pemandangan dan sebagainya. Pengaturan mengenai jenis hak servituit yang abadi dapat dilihat dalam Pasal 677 KUH Perdata. 2) **Yang tidak abadi**. 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. Pengaturan mengenai jenis hak servituit yang tidak abadi dapat dilihat dalam Pasal 677 KUH Perdata. 3) **Yang nampak**. 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. Pengaturan mengenai jenis hak servituit yang nampak dapat dilihat dalam Pasal 678 KUH Perdata. 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. Pengaturan mengenai jenis hak servituit yang tidak nampak dapat dilihat dalam Pasal 678 KUH Perdata. 4) **Yang tidak Nampak**. 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. Pengaturan mengenai jenis hak servituit yang tidak nampak dapat dilihat dalam Pasal 678 KUH Perdata.

Sementara itu dalam Pasal KUH Perdata disebutkan berbagai macam hak servituit, termasuk diantaranya hak untuk melintasi pekarangan dengan jalan kaki atau melintasi pekarangan dengan kendaraan. Berikut kutipan pasalnya: 1) Hak pengabdian pekarangan mengenai jalan untuk kaki adalah hak untuk melintasi pekarangan orang lain dengan jalan kaki. 2) Hak mengenai jalan kuda atau jalan ternak adalah hak untuk naik kuda atau menggiring ternak melalui jalan itu. 3) Hak mengenai jalan kendaraan adalah hak untuk melintas dengan kendaraan. 4) 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. 5) 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.

Berdasarkan Pasal 48 ayat (1) dan (2) PP 24/1997 jo. Pasal 133 ayat (1)–(3) Permen Agraria/BPN No. 3 Tahun 1997, pemecahan sertifikat tanah diperbolehkan sepanjang dilakukan oleh pemegang hak yang sah dan memenuhi syarat administratif, termasuk tujuan pemecahan dan pengukuran ulang (Khaerunnisa, 2022). Namun, meskipun secara hukum diperbolehkan, pemecahan tanah juga harus mempertimbangkan prinsip fungsi sosial tanah, terutama bila pemecahan menyebabkan bidang tanah hasil pemecahan tidak memiliki akses jalan. Dalam kaitannya dengan timbulnya hak servituut, sebagaimana dijelaskan oleh Kansil (2009), apabila hasil pemecahan tanah menyebabkan satu bidang menjadi terkurung dan tidak memiliki akses keluar, maka dapat memenuhi syarat-syarat timbulnya hak servituut, yakni adanya dua bidang yang berdekatan dan saling bergantung secara kemanfaatan, serta adanya beban hak atas salah satu bidang demi kepentingan bidang lainnya (Chandra, 2005). Dengan demikian, pemecahan tanah induk yang tidak memperhatikan aspek aksesibilitas fisik dapat menjadi dasar lahirnya hak servituut demi menjamin kemanfaatan dan keadilan bagi pemilik bidang tanah yang terdampak.

Hak atas sebidang tanah yang sudah terdaftar dapat dipecah menjadi beberapa bagian berdasarkan permintaan pemegang hak yang bersangkutan (Nadziroh, 2023). Masing-masing pecahan tersebut merupakan satuan bidang tanah baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Berdasarkan bunyi Pasal 42 Permenag/Kepala BPN 3/1997: 1) Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali. 2) Untuk bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuatkan gambar ukur baru dan dilakukan perubahan pada peta pendaftarannya.

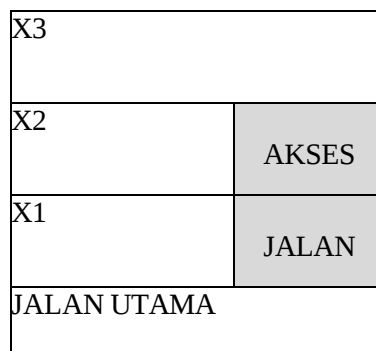
A. Timbulnya Hak Servituut Akibat dari Proses Pemecahan Bidang Tanah yang Salah

Timbulnya Hak Servituut akibat dari proses pemecahan bidang tanah yang salah pada dasarnya berkaitan erat dengan diabaikannya prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA (Effendi, 1993). Ketika tanah induk dipecah menjadi beberapa bidang tanpa mempertimbangkan penyediaan akses jalan bagi masing-masing bidang, maka dapat menyebabkan salah satu bidang menjadi terkurung dan kehilangan akses ke jalan umum. Dalam kondisi demikian, untuk menjamin kemanfaatan dan keadilan dalam pemanfaatan tanah, bidang tanah yang memiliki akses ke jalan umum dapat dibebani hak servituut, yaitu kewajiban memberikan jalan kepada bidang yang terkurung, sebagaimana diatur dalam Pasal 674 KUHPdata. Meskipun pasal ini telah dinyatakan tidak berlaku secara formal dengan hadirnya UUPA, namun keberadaannya masih relevan dalam praktik, terutama karena Ketentuan Konversi Pasal I butir 6 UUPA tetap mengakui keberadaan pembebanan seperti hak servituut dalam sistem hak atas tanah (Ishaya, 2021).

Di sisi lain, Pasal 48 ayat (1) dan (2) PP 24/1997 serta Pasal 133 ayat (1)–(3) Permen Agraria/BPN 3/1997 secara tegas mengatur bahwa pemecahan bidang tanah hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak yang sah dan wajib memenuhi persyaratan administratif, termasuk kejelasan tujuan pemecahan dan pelaksanaan pengukuran. Namun, dalam praktik di beberapa daerah seperti di Kabupaten Bekasi, pemecahan bidang tanah sering dilakukan tanpa memperhatikan aspek aksesibilitas bagi bidang hasil pecahan, sehingga menimbulkan konflik dan keterbatasan mobilitas. Bahkan, dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), konsep hak servituut sering bergeser dari yang semula hanya pembatasan hak menjadi tuntutan pelepasan hak secara fisik untuk dijadikan jalan, yang dalam beberapa kasus tidak diikuti dengan penyerahan hak secara sah sesuai Pasal 131 Permen Agraria/BPN 3/1997. Ketidaksesuaian ini berisiko menimbulkan sengketa di kemudian hari dan menegaskan pentingnya perumusan kebijakan serta regulasi teknis yang konsisten agar asas fungsi sosial dapat diterapkan secara adil dan tertib di seluruh wilayah (Ishaya, 2021).

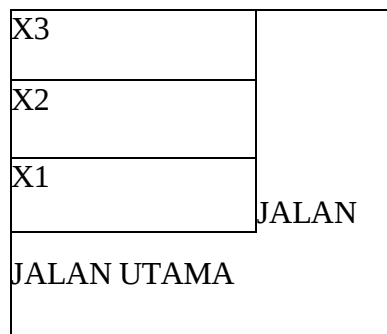
Peneliti mengkaji dan menyimpulkan bahwa akar permasalahan yang sering terjadi adalah dikarenakan adanya Proses Pembagaian atau Pecah Tanah yang tidak dilakukan dengan cara yang benar, Semisal disaat proses pembagian atau pecah tanah tidak dilakukan oleh pihak yang bersangkutan melakukan pembagian atau pecah tanah untuk dibuat jalan, meskipun secara nyata atau fisik sekalipun terdapat akses jalan namun didalam sertifikat tidak terdapat jalan, Hal tersebut menurut peneliti dapat menimbulkan suatu permasalahan atau persengketaan kelak di kemudian hari, terutama apabila hak atas tanah-tanah tersebut telah berganti kepemilikan. Sebagai contoh:

1) A, B dan C mendapatkan tanah warisan dari orang tua mereka. 2) Berupa tanah X seluas 1 Hektar. 3) Tanah tersebut hanya memiliki satu sisi yang bersampingan dengan jalan. 4) Kemudian tanah tersebut dibagi oleh ketiganya, A mendapat tanah paling depan X1 (bersampingan dengan jalan), B mendapat tanah di tengah X2, C mendapat tanah di belakang X3.



Gambar 1. Denah 1.

5) Mereka memutuskan untuk tidak melakukan pecah tanah untuk jalan didalam sertifikat tanah mereka, secara nyata ada jalan namun didalam sertifikat tidak ada. Pada tahap ini bisa jadi masih belum ada masalah akan tetapi pada umumnya masalah mulai terjadi ketika kepemilikan tanah X1 berganti pemilik dan pemilik yang baru merasa hak tanah miliknya dikurangi karena adanya jalan tersebut, pemilik baru tanah X1 kemudian menutup akses jalan tersebut, kemudian dari peristiwa ini timbulah persengketaan dan lahirlah Hak Servituut atas pemilik tanah X2 dan X3. Permasalahan ini bisa dihindari dengan cara proses pecah tanah yang benar apabila dari pecah tanah awal terdapat pemisahan tanah untuk jalan, sebagai contoh:



Gambar 2. Denah 2.

B. Penyelesaian Sengketa Terhadap Timbulnya Hak Servituut

Penyelesaian sengketa terkait timbulnya hak servituut umumnya dilakukan melalui dua pendekatan, yaitu jalur litigasi (pengadilan) dan non-litigasi (alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi). Namun, dalam praktiknya, pendekatan non-litigasi lebih banyak dipilih karena lebih cepat, hemat biaya, dan mampu menjaga hubungan baik antar pemilik lahan. Musyawarah dan mediasi menjadi bentuk penyelesaian yang sering ditempuh, apalagi ketika akses jalan yang disengketakan melibatkan kepentingan masyarakat luas. Dalam mediasi, para pihak dapat menyepakati keberadaan hak servituut dengan dasar pertimbangan kepentingan umum serta prinsip kemanfaatan yang adil, meskipun belum terdapat aturan eksplisit mengenai bentuk atau besaran kompensasi yang harus diberikan kepada pemilik tanah yang dibebani hak tersebut (Rahminingsih & Wahyudi, 2024).

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (6) yang menghidupkan kembali Pasal-Pasal di dalam Buku II KUH Perdata mengenai Hak Servituut, yaitu Pasal 667 yang berbunyi: “Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak diantara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya” (Firdaus, 2023).

Dalam Pasal 667 diatas menjelaskan bahwa pemilik pekarangan yang tidak mempunyai jalan keluar berhak menuntut kepada pemilik tanah yang menutupinya, tetapi dengan membayar ganti rugi seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya. Pasal 667 ini dapat dijadikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yan terkena dampak dari Hak Servituut, sehingga pemilik tanah tersebut tetap terlindungi haknya dan mendapat jaminan untuk mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang dialaminya (Rahminingsih & Wahyudi, 2024).

Meskipun KUH Perdata melalui Pasal 667 telah mengatur bahwa pemilik tanah yang terkurung berhak meminta jalan keluar dengan memberikan ganti rugi, implementasinya tidak selalu berjalan lancar. Tidak adanya pengaturan rinci mengenai mekanisme penghitungan ganti rugi sering menimbulkan perbedaan penafsiran dan memperumit proses penyelesaian. Oleh karena itu, peran pejabat pertanahan, mediator, dan aparat pemerintah daerah menjadi penting dalam menengahi konflik serta mendorong solusi yang mengedepankan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 6 UUPA. Prinsip dasar penyelesaian sengketa hak servituut terletak pada keadilan fungsional yakni bagaimana akses dan hak-hak dasar atas tanah tetap dapat digunakan tanpa mengorbankan secara sepihak kepentingan pihak lain.

Penyelesaian perkara tersebut dapat diselesaikan dengan cara memberikan hak servituut kepada pihak yang berhak dan apabila pihak yang diberikan ingin memiliki akses lebih, maka dapat bernegosiasi dengan pemberi hak servituut untuk mermberi akses lebih dan menggantinya dengan ganti yang dinilai adil oleh kedua belah pihak.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan diperoleh bahwa timbulnya hak servituut akibat dari proses pemecahan bidang tanah yang salah terjadi ketika pemecahan tidak memperhatikan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, sehingga mengakibatkan adanya bidang tanah yang terkurung dan tidak memiliki akses jalan. Dalam keadaan demikian, demi kemanfaatan dan keadilan, bidang tanah yang terkurung berhak atas akses melalui bidang lain berdasarkan ketentuan Pasal 674 KUH Perdata tentang hak pengabdian pekarangan. Ketentuan ini tetap relevan karena diakui dalam Ketentuan Konversi Pasal I butir 6 UUPA. Proses pemecahan yang tidak mencantumkan jalan secara sah dalam sertifikat, meskipun secara fisik terdapat jalan, dapat menimbulkan persengketaan di kemudian hari, terutama jika terjadi peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, pemecahan harus memenuhi ketentuan administratif sesuai Pasal 48 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 133 Permen Agraria/BPN No. 3 Tahun 1997 agar keberadaan jalan sebagai bagian dari hak bersama tercatat dan dilindungi secara hukum.

Penyelesaian sengketa terhadap timbulnya hak servituut dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi seperti musyawarah dan mediasi, yang lebih diutamakan karena mempertahankan hubungan baik antar pemilik tanah dan lebih efisien. Dalam praktiknya, penyelesaian ini mengacu pada Pasal 667 KUH Perdata yang memberikan hak kepada pemilik tanah terkurung untuk menuntut jalan keluar dengan kewajiban membayar ganti rugi yang seimbang kepada pemilik tanah yang dibebani hak tersebut. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 1 Ayat (6) UUPA yang menghidupkan kembali berlakunya Buku II KUH Perdata, serta dijalankan dengan tetap mengacu pada asas fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA.

DAFTAR REFERENSI

- Ardianasari, B. D., & Tamsil. (2022). Tinjauan yuridis tentang perbuatan melawan hukum terhadap hak servituut akibat akses jalan yang ditutup: Studi Putusan Nomor 4/Pdt. G/2019/Pn. Tjp. *Novum: Jurnal Hukum*, 9(3), 128–137.
- Chandra, S. (2005). *Sertipikat kepemilikan hak atas tanah, persyaratan permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Gramedia Widia Sarana Indonesia.
- Dakhriawan, S. (2014). Tinjauan yuridis pengabdian pekarangan sebagai fungsi sosial dalam rangka pendaftaran tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kota Makassar) [Undergraduate thesis, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional]. Yogyakarta.
- Effendi, B. (1993). *Kumpulan tulisan tentang hukum tanah*. Bandung: Alumni.
- Firdaus, T. D. (2023). Efektivitas penerapan Pasal 667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang hak pekarangan (servituut) dalam kehidupan bertetangga di wilayah Kelurahan Sungai Putri Kota Jambi [Dissertation, Universitas Batanghari Jambi].
- Fitra, E. (2014). Pelanggaran hak servituut (pengabdian pekarangan) warga Lengkong Gudang Serpong – Tangerang Selatan ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Undergraduate thesis, Universitas Trisakti]. Jakarta.
- Ishaya, N. S., Budhiawan, H., & Widarbo, K. (2021). Implementasi hak servituut pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bekasi. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1(1), 1–16. <https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.6>
- Khaerunnisa, P. S. (2022). Jual beli HGB hasil pecahan yang telah berakhir masa berlakunya di Kabupaten Agam (Studi Putusan No. 26/Pdt. G/2019/PN LBB) = Selling and buying BRT (Building Rights Title) from the splitting result which has expired in Agam Regency (Study of Decision No. 26/Pdt. G/2019/PN LBB) [Dissertation, Universitas Hasanuddin].
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (n.d.).
- Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Nadziroh, M. (2023). Perlindungan hukum pembebanan hak tanggungan sertifikat induk kepada pemegang sertifikat pecah tanah (splitzing). *Jurnal Education and Development*, 11(1), 230–234. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4363>

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997).
- Rahminingsih, S. E., & Wahyudi, E. (2024). Implementasi ganti rugi hak pengabdian pekarangan (servituut) sesuai dengan Pasal 667 KUHPerdata. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(22), 1222–1230.
- Sholihah, S. A. (2018). Penyelesaian sengketa akses jalan bidang tanah pekarangan (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman) [Undergraduate thesis, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional]. Yogyakarta. <https://doi.org/10.31292/jta.v1i1.7>
- Simanjuntak, P. N. H. (2009). *Pokok-pokok hukum perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Subekti. (2001). *Pokok-pokok hukum perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (1960).
- Usman, R. (2011). *Hukum kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wirandhana, E. (2017). Tinjauan hukum hak servituut jika melintasi tanah milik orang lain. *Jurnal Lex Administratum*, 5(6), 33–40.
- Yuniar, N. S., Munir, & Ilham. (2025). Penerapan hak servituut (pengabdian pekarangan) dalam konteks kepentingan sosial di Indonesia. *Jurnal Tana Mana*, 6(1), 292–301.