

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hubungan antara manusia dan tanah sangat erat kaitannya dengan kehidupan, tidak hanya melibatkan hubungan antar manusia tetapi juga menjelma menjadi peraturan perundang-undangan sebagai dasar dan batasan manusia untuk berbuat atas tanah tersebut. UUPA (Undang-Undang Dasar Pertanahan) didalamnya mengatur bahwa negara juga menentukan hak atas tanah yang diberikan kepada individu dan badan hukum yang salah satunya mengatur tentang kepemilikan tanah. Hak milik sendiri, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Bab III mulai dari Pasal 570 hingga 524. Pasal 570 KUH Perdata mengatur tentang pengertian dari kepemilikan, yaitu hak milik merupakan hak untuk menikmati secara penuh penggunaan sesuatu dan secara bebas menindaknya, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan perkembangan zaman yang pesat, tuntutan atas tanah semakin muncul sebagai prinsip sosial, yang menetapkan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, dan kemudian hak atas tempat tinggal terwujud. Tanah adalah pondasi dasar untuk membangun rumah, rumah akan menjadi tempat tinggal masyarakat dan kehidupan sosial, jika jumlah lahan yang tersedia tidak seimbang dapat menimbulkan konflik masyarakat. Dinamika ini mengakibatkan kebutuhan akan tanah tidak sebanding dengan

persediaan tanah yang tersedia sehingga banyak dijumpai rumah yang dibangun tanpa memperhatikan lahan yang dapat digunakan untuk pembangunan pemukiman. Permasalahan lain yang dijumpai juga terdapat dari tata letak rumah yang kurang tertata dengan baik, pembangunan yang tidak diikuti dengan ketentuan diiringi ketersediaan tanah yang terbatas menyebabkan terganggunya fungsi sosial dari tanah itu sendiri.¹

Kaitannya dengan penjabaran diatas, timbul permasalahan yang berkaitan dengan hak servitut yaitu permasalahan pemberian akses jalan bagi rumah yang bertetangaan dan rumah tersebut tidak memiliki akses jalan menuju ke rumahnya. Hal ini bermula dalam penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum yang terangkum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara gugatan antara Harwanto melawan Sutarjo dan Ch. Kasmini atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1778/Triharjo atas nama Harwanto yang terletak di Dusun Penggeran XII RT 001/RW042, Triharjo, Kabupaten Sleman, DIY yang dalam hal ini duduk perkaranya mengenai pemberian izin untuk menggunakan sedikit bagian tanah milik penggugat sebagai akses jalan, dengan ganti rugi yang disetujui oleh kedua belah pihak. Konflik ini muncul ketika tergugat setelah melakukan hukuman yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negri Sleman No 69/PDT.G/2019/PN.SMN dimana konflik mengenai hak servitut ini berawal dari Sutarjo yang meminta izin untuk

¹ Budiwati, S. (2016). "Penegakan Hukum Bertetangga Demi Terjaminnya Keselarasan Lingkungan". *Prosiding Seminar Nasional: Tanggung Jawab Pelaku Bisnis dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*. hlm. 147-148

akses jalan menyalahgunakan izinnnya, kemudian membangun garasi di atas akses jalan tersebut. Penggugat merasa bahwa tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena apa yang dilakukan oleh para tergugat berbeda dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh masing-masing pihak sehingga pihak penggugat membongkar paksa atap garasi yang telah dibangun oleh tergugat. Dalam Putusan tersebut, hakim menghukum para Tergugat untuk membongkar sisa garasi tersebut dan hanya menggunakan jalan tersebut untuk kepentingan yang semestinya. Namun, Setelah pemenuhan hukuman tersebut telah dilaksanakan, Harwanto sebagai pemilik tanah malah membangun Kembali tembok batako diatas tanah yang telah dibebankan hak servitut. Dimana tanah tersebut merupakan tanah yang dimintakan izin untuk dipakai sebagai jalan akses keluar masuk oleh Sutarjo. Telah terjadi salah persepsi disini hingga akhirnya Sutarjo menggugat Harwanto ke Pengadilan Negeri Sleman dengan Nomor register Perkara 78/PDT.G/2020/PN.SMN.

Perbuatan melawan hukum sendiri tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata, bahwasanya definisi dari perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seorang dalam pergaulannya dengan sesama warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembeda

menurut hukum.² Dalam KUHPerdara bab ke VI mengenai tentang pengabdian pekarangan atau selanjutnya disebut juga hak servitut ini terdapat beberapa Pasal yang mengarah kepada keberlakuan hak tersebut, hal ini juga diperkuat dengan dicantumkannya Pasal tersebut pada jawaban tergugat. Dalam eksepsinya, tergugat merasa bahwa karena sudah dilakukan penggantian biaya ganti rugi tanah tersebut, maka mereka berhak melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu terhadap kemanfaatan tanah tersebut yang dalam hal ini mengenai pembangunan garasi. Berdasarkan Pasal 674 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal tersebut menyatakan:

“Pengabdian Pekarangan adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain.”

Dalam Pasal 667 yang merupakan bagian dari hak dan kewajiban pemilik pekarangan memiliki hak untuk menuntut akses jalan bagi mereka dengan mengganti rugi yang seimbang dan hal tersebut telah dilakukan oleh para tergugat.

Terkait dengan uraian diatas, dalam putusan No. 78/PDT.G/2020/PN.SMN, Majelis Hakim memutuskan bahwa dalam pokok perkaranya menolak gugatan Penggugat karena gugatan dianggap kabur dan dalam gugatan tersebut tidak menyertakan batas-batas dan kelengkapan obyek sengketa. Karena merasa adanya ketidakadilan dalam

² Prayogo, S. (2016) “Penerapan Batas-batas Wansprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian”. *Jurnal Pembaharuan Hukum* Volume III (2) . hlm. 64

putusan tersebut, Penggugat kemudian mengajukan gugatan banding ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Nomor Register 102/Pdt/2020/PT.YYK.

Dalam penelitian hukum ini, penulis tidak menemukan judul yang sama yang terdapat di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Adapun tugas akhir/penelitian hukum yang berkaitan dengan tugas penulis yaitu: RR. Siti Fatimah Nurcahyani, Universitas Jember 2015 dengan judul tugas akhir mengenai “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Atas Akses Jalan Yang Tertutup Oleh Rumah Tertangga” dan karya ilmiah mahasiswa, Universitas Pancasila 2019 dengan judul tesis studi kasus: “Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah (Hak Milik) Terkait Hak Servitutu (Pengabdian Pekarangan) (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 641k/Pdt/2013)”. Adapun yang membedakan penelitian-penelitian tersebut dengan yang dianalisa dan dikaji oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Dalam penelitian ini penulis menganalisis dan mengkaji tentang kedudukan pemegang hak servitutu atas akses jalan yang diajukan sengketa dikaitkan dengan Pasal 1365 KUHPdata tentang perbuatan melawan hukum dan ketentuan mengenai hak servitutu pada bab 3, 4 dan 6 KUHPdata.
2. Dalam penelitian ini hak servitutu tersebut digunakan untuk kemanfaatan pribadi terutama dalam penggunaan tanah yang

masih berstatuskan hak milik dengan memperhatikan asas-asas yang termasuk kedalam perbuatan melawan hukum.

Untuk itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap putusan No. 102/PDT/2020/PT.YYK yang dianalisis dari ketentuan hak servitut dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam KUH Perdata yang kemudian sidudun ke dalam penulisan hukum ini dengan judul **Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Pengabdian Pekarangan (Hak Servituut) Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Nomor 102/PDT/2020/PT.YYK).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka perumusan masalahnya adalah bagaimana pertimbangan hakim pada Putusan No. 102/PDT/2020/PT.YYK dalam memutus pelanggaran pengabdian pekarangan (hak *servitut*) secara melawan hukum?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk menganalisis dan mengkaji dasar rumusan yang digunakan oleh hakim dalam memberikan pertimbangan bagi pemegang hak servitut dan pemilik sah tanah pekarangan yang dibebankan kemanfaatannya berdasarkan ketentuan hak servitut dalam KUHPerdata dan dikaitkan dengan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum dalam putusan tersebut di wilayah Sleman.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan di atas, manfaat yang akan diperoleh dari penelitian ini, antara lain:

1. Manfaat teoritis

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu hukum dan mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata khususnya tentang hak servitut dan hukum kebendaan, khususnya yang terkait dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam praktiknya, serta memperkaya referensi dan literatur dalam kepustakaan, khususnya tentang hak servitut dan perbuatan melawan hukum.

2. Manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat yang berguna bagi masyarakat umum dan para pembaca, khususnya mengenai keberadaan hak servitut atau pengabdian pekarangan dimana hal ini berkaitan dengan fungsi sosial tanah khususnya untuk tanah pekarangan berdasarkan ketentuan hak servitut dalam KUHPerdota dikaitkan dengan Pasal 1365 KUHPerdota tentang perbuatan melawan hukum agar tetap memperhatikan kesesuaian dalam pelaksanaannya di masyarakat.