



Kedudukan Hak Servituut Dalam Sistem Hukum Agraria Nasional: Analisis Normatif dan Yurisprudensi Pengadilan Negeri

Bachder Syarif Arkiang^{1*}, Zuhrah¹, Syamsuddin¹

¹Magister Hukum, Universitas Muhammadiyah Bima, Bima, Nusa Tenggara Barat, Indonesia

*Corresponding Author: Bachder Syarif Arkiang

✉ bachderarkiang@gmail.com

Artikel Histori

Direvisi: 06-07-2026

Diterima: 14-09-2026

Diterbitkan: 07-10-2026

Abstrak: Tujuan penelitian ini yakni: 1) untuk mendeskripsikan kedudukan hukum hak servituut dalam sistem hukum agraria nasional pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Kitab Undang Hukum Perdata? Dan 2) Bagaimanakah penerapan dan penafsiran hak servituut dalam putusan Pengadilan yang mencerminkan kepastian hukum dalam sistem hukum agraria nasional?. Metode Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (doktrinal) yang mengkaji norma hukum positif, doktrin, dan putusan pengadilan terkait kedudukan dan penerapan hak servituut dalam sistem hukum agraria nasional. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Data yang digunakan berupa data sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis dengan analisis kualitatif yuridis melalui penafsiran hukum, perbandingan norma, dan penarikan kesimpulan secara deduktif. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hak servituut masih diakui dan diterapkan secara substantif dalam praktik peradilan meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam UUPA. Hakim umumnya merujuk pada Pasal 674 KUHPdata untuk mengisi kekosongan norma dalam sengketa hak lintas, hak jalan, dan penggunaan terbatas atas tanah orang lain. Hak servituut diposisikan sebagai hak kebendaan terbatas yang bersifat aksesori dan melekat pada tanah demi kepentingan tanah lain. Namun, penerapannya belum konsisten karena perbedaan dasar hukum, terminologi, dan konstruksi yuridis antar putusan. Akibatnya, kepastian hukum hak servituut masih bersifat relatif dan kasuistik, sehingga diperlukan penguatan dasar normatif agar penerapannya lebih konsisten dan berkeadilan.

Kata Kunci: Hak Servituut; Hukum Agraria Nasional; Tanfisan Hukum; Yurisprudensi

Abstract: The objectives of this study are: 1) to describe the legal position of servitude rights in the national agrarian legal system after the enactment of Law Number 5 of 1960 and the Civil Code? And 2) How is the application and interpretation of servitude rights in court decisions that reflect legal certainty in the national agrarian legal system? This research method is a normative (doctrinal) legal research that examines positive legal norms, doctrines, and court decisions related to the position and application of servitude rights in the national agrarian legal system. The approaches used include statutory, conceptual, and case approaches. The data used are secondary data collected through literature studies, then analyzed with juridical qualitative analysis through legal interpretation, norm comparison, and deductive conclusion drawing. The results of the study show that the position of servitude rights is still recognized and applied substantively in judicial practice even though it is not explicitly regulated in the UUPA. Judges generally refer to Article 674 of the Civil Code to fill the gap in norms in disputes over rights of passage, rights of way, and limited use of other people's land. Servitude rights are positioned as limited property rights that are accessory and attached to land for the benefit of other land. However, their application is inconsistent due to differences in legal basis, terminology, and juridical construction between decisions. As a result, the legal certainty of servitude rights remains relative and case-by-case, necessitating strengthening of the normative basis for more consistent and equitable application.

Keywords: Servitude Rights; National Agrarian Law; Legal Tanfisan; Jurisprudence

Pendahuluan

Tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena berkaitan erat dengan aspek sosial, ekonomi, dan hukum¹. Dalam dimensi sosial, tanah merupakan ruang hidup dan sumber penghidupan masyarakat, sedangkan dalam dimensi ekonomi, tanah berfungsi sebagai faktor produksi yang bernilai tinggi serta berperan penting dalam proses pembangunan nasional. Dari perspektif hukum, tanah menjadi objek pengaturan yang melahirkan berbagai hubungan hukum terkait penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah². Oleh karena itu, tanah tidak dapat dipahami semata-mata sebagai komoditas ekonomi, melainkan juga sebagai instrumen untuk mewujudkan keadilan sosial dan kesejahteraan masyarakat dalam kerangka negara hukum³.

Kedudukan tanah yang fundamental tersebut memperoleh legitimasi konstitusional melalui Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat⁴. Ketentuan ini mengandung makna bahwa negara memiliki kewenangan publik untuk mengatur dan menyelenggarakan penguasaan serta pemanfaatan tanah guna menjamin tercapainya kemakmuran rakyat secara adil. Penguasaan oleh negara tidak dimaknai sebagai kepemilikan privat, melainkan sebagai kewenangan untuk mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah demi menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan keadilan dalam bidang agraria⁵.

Sebagai perwujudan lebih lanjut dari amanat konstitusi tersebut, dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi landasan utama sistem hukum agraria nasional. UUPA bertujuan untuk menciptakan unifikasi hukum agraria, menghapus dualisme hukum pertanahan peninggalan kolonial, serta membangun sistem penguasaan dan pemanfaatan tanah yang berlandaskan hukum nasional dan nilai keadilan sosial. Melalui pengaturan mengenai hak-hak atas tanah, UUPA diarahkan untuk menjamin kepastian hukum, mewujudkan keadilan dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah, serta memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan tonggak utama pembentukan sistem hukum agraria nasional yang berlandaskan hukum nasional dan berorientasi pada keadilan sosial. Salah satu substansi penting yang diatur dalam UUPA adalah sistem hak atas tanah sebagai instrumen hukum untuk mengatur hubungan antara subjek hukum dengan objek agraria berupa tanah. Pengaturan hak atas tanah dalam UUPA dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, menjamin tertib administrasi pertanahan, serta mencegah timbulnya konflik akibat penguasaan dan pemanfaatan tanah yang tidak jelas dasar hukumnya.

Secara normatif, UUPA mengatur jenis-jenis hak atas tanah secara limitatif sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1), yang meliputi hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Pengaturan limitatif ini mencerminkan kehendak pembentuk undang-undang untuk menciptakan unifikasi hukum agraria nasional serta

¹ Hastarini, A. (2022). Kedudukan Hukum Masyarakat Adat Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Sasana*, 8(2). <https://doi.org/10.31599/sasana.v8i2.1272>.

² Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya* (Edisi revisi). Djambatan. <https://simpus.mkri.id/opac/detail-opac?id=3742>.

³ Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Kompas. <https://books.google.co.id/books?id=yy6AjmbGK2EC>.

⁴ Wibowo, S. E. (2018). Memahami Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Perihal Penguasaan Oleh Negara Terhadap Sumber Daya Alam Comprehend The Meaning Of Article 33 Of The 1945 Constitution Of The Republic Of Indonesia On State Authority Over Natural Resources. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 12(4), 1-57. <https://doi.org/10.54629/jli.v12i4.424>

⁵ Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana Prenada Media Group. https://books.google.co.id/books/about/Hukum_Agraria_Kajian_Komprehensif.html

mengakhiri pluralisme dan dualisme hukum pertanahan yang sebelumnya berlaku pada masa kolonial. Dengan sistem tersebut, setiap hubungan hukum atas tanah diharapkan dapat dikualifikasikan ke dalam salah satu jenis hak yang diakui secara formal oleh hukum positif⁶.

Hak milik sebagai hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh diberikan kepada warga negara Indonesia dengan fungsi sosial yang melekat padanya⁷. Sementara itu, HGU dan HGB dirancang untuk menunjang kegiatan ekonomi dan pembangunan, khususnya dalam bidang pertanian, perkebunan, industri, dan perumahan. Hak pakai memberikan ruang penggunaan tanah bagi subjek hukum tertentu dengan karakteristik yang lebih terbatas. Keseluruhan konstruksi ini menunjukkan bahwa UUPA berupaya membangun sistem hak atas tanah yang bersifat tertutup (*closed system*), di mana hanya hak-hak yang ditentukan oleh undang-undang yang diakui keberadaannya⁸. Dalam praktik hubungan hukum pertanahan, dinamika kepentingan atas tanah tidak selalu dapat sepenuhnya terakomodasi oleh jenis-jenis hak atas tanah yang diatur secara eksplisit dalam UUPA. Hubungan hukum pertanahan tidak hanya bersifat vertikal antara subjek hukum dengan negara sebagai pemegang hak menguasai, tetapi juga bersifat horizontal antar pemilik atau pemegang hak atas tanah. Dalam konteks hubungan horizontal inilah sering muncul kebutuhan hukum yang tidak secara langsung berkaitan dengan penguasaan atau pemilikan tanah, melainkan menyangkut penggunaan tertentu atas tanah orang lain demi kepentingan sebidang tanah yang berbeda⁹.

Salah satu bentuk hubungan hukum yang kerap muncul dalam praktik adalah hubungan antarbidang tanah yang saling bergantung, misalnya terkait akses jalan, saluran air, atau penggunaan fasilitas tertentu. Dalam banyak kasus, suatu bidang tanah tidak memiliki akses langsung ke jalan umum sehingga memerlukan lintasan melalui tanah milik pihak lain¹⁰. Demikian pula, kebutuhan akan saluran irigasi atau drainase sering kali mengharuskan air dialirkan melalui tanah yang berada di luar kepemilikan pemilik tanah yang membutuhkan. Hubungan-hubungan semacam ini tidak selalu dapat dikualifikasikan sebagai hak pakai atau hak atas tanah lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA¹¹.

Dalam kerangka sistem hak atas tanah UUPA, hak lintas atau hak saluran air tidak diatur secara eksplisit sebagai hak kebendaan tersendiri. Padahal, dalam praktik, hak-hak tersebut memiliki karakter yang relatif permanen, melekat pada tanah, dan diwariskan kepada pemilik tanah berikutnya¹². Ketidakhadiran pengaturan yang jelas mengenai hak-hak semacam ini menimbulkan persoalan hukum, khususnya ketika terjadi sengketa antara pemilik tanah yang terbebani dengan pemilik tanah yang diuntungkan¹³. Dalam situasi tersebut, dasar hukum yang digunakan sering kali tidak konsisten, baik oleh para pihak maupun oleh aparat penegak hukum. Selain hak lintas dan hak saluran air, pembatasan penggunaan tanah demi kepentingan tanah lain juga menjadi persoalan penting dalam praktik pertanahan. Pembatasan tersebut dapat berupa larangan mendirikan bangunan pada jarak tertentu, kewajiban mempertahankan fungsi tertentu dari tanah, atau larangan menutup akses yang telah digunakan secara turun-temurun. Pembatasan semacam ini tidak selalu dapat dikualifikasikan sebagai perwujudan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, karena pembatasan

⁶ Rofy, A. M. (2025). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Usaha (Hgu) Dalam Konflik Pertanahan Menurut Hukum Di Indonesia* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

⁷ Sari, I. (2017). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1). <https://doi.org/10.35968/jmm.v9i1.492>

⁸ Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Kompas. <https://books.google.co.id/books>

⁹ Andari, C. P. (2019). Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Notarius*, 12(2), 703-717. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29010>

¹⁰ FERNANDES, D. V., SUYATNO, S., & MIARSA, F. R. D. (2022). Analisis Yuridis Kedudukan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Bagi Pekarangan Yang Tertutup. *Jurnal Reformasi Hukum: Cogito Ergo Sum*, 5(1), 9-17. DOI: <https://doi.org/10.51804/jrhces.v5i1.1913>.

¹¹ Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana Prenada Media Group.

¹² Pancarani, I. A., & Wahyuni, R. (2023). Perlindungan hak kepemilikan tanah masyarakat desa Pakel: Penelusuran legal standing akta 1929 dalam sengketa tanah dengan PT. Bumi Sari. *Tunas Agraria*, 6(2), 110-124. DOI: <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.225>.

¹³ Nasrullah, N., & Safir, M. M. (2020). Praktik Penggarapan Lahan Dengan Sistem Bagi Hasil Di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi Kabupaten Pohuwato. *Khatulistiwa Law Review*, 1(2), 182-200. <https://doi.org/10.31943/afkarjournal.v8i2.2253>

tersebut bersifat spesifik, individual, dan berkaitan langsung dengan kepentingan tanah tertentu, bukan kepentingan umum secara luas.

Kondisi ini menunjukkan bahwa sistem hak atas tanah dalam UUPA, meskipun telah dirancang secara komprehensif, masih menyisakan ruang kosong dalam mengakomodasi hubungan hukum tertentu antarbidang tanah. Kekosongan normatif tersebut menjadi semakin kompleks ketika dikaitkan dengan prinsip unifikasi hukum agraria nasional yang membatasi keberlakuan institusi hukum perdata barat, termasuk yang berasal dari *Burgerlijk Wetboek* (KUHPperdata). Di satu sisi, UUPA bertujuan menegaskan karakter nasional hukum agraria, namun di sisi lain, kebutuhan praktis atas pengaturan hubungan antarbidang tanah tetap ada dan terus berkembang.

Dalam konteks inilah konsep hak servituut atau *erfdienstbaarheid* yang dikenal dalam KUHPperdata menjadi relevan untuk dikaji. Hak servituut secara konseptual merupakan hak kebendaan yang memberikan beban pada suatu bidang tanah demi kepentingan bidang tanah lain. Karakteristik ini sejalan dengan kebutuhan praktis yang muncul dalam hubungan hukum pertanahan, seperti hak lintas dan hak saluran air. Namun, keberadaan hak servituut dalam sistem hukum agraria nasional pasca-UUPA menimbulkan perdebatan normatif, mengingat UUPA tidak mengatur secara eksplisit institusi tersebut.

Hak servituut atau *erfdienstbaarheid* merupakan salah satu institusi hukum kebendaan yang berasal dari tradisi hukum perdata barat dan dikenal secara sistematis dalam *Burgerlijk Wetboek* (KUHPperdata). Secara konseptual, hak servituut adalah hak kebendaan yang melekat pada sebidang tanah tertentu (tanah yang diuntungkan atau *heersend erf*) dan memberikan beban kepada sebidang tanah lain (tanah yang dibebani atau *dienend erf*) demi kepentingan tanah yang diuntungkan tersebut. Dengan karakteristik demikian, hak servituut tidak memberikan hak kepemilikan atas tanah yang dibebani, melainkan hanya memberikan kewenangan tertentu kepada pemilik tanah yang diuntungkan untuk menggunakan atau membatasi penggunaan tanah orang lain secara terbatas dan spesifik¹⁴. Sedangkan Dalam hukum kebendaan, hak servituut termasuk ke dalam kategori hak kebendaan yang bersifat terbatas (*beperkte zakelijke rechten*). Sebagai hak kebendaan, hak servituut memiliki ciri melekat pada objeknya, bersifat absolut, serta dapat dipertahankan terhadap siapa pun. Artinya, hak ini tidak lahir dari hubungan perikatan antarindividu semata, tetapi dari hubungan hukum yang secara langsung melekat pada tanah sebagai objek hukum. Konsekuensinya, hak servituut tetap mengikuti tanah yang dibebani meskipun terjadi peralihan hak kepemilikan, sehingga pemilik baru tanah tersebut tetap terikat oleh beban servituut yang telah ada sebelumnya¹⁵.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) atau istilah Belanda-nya *Burgerlijk Wetboek* (BW) mengatur hak servituut secara cukup rinci, baik mengenai pengertian, jenis, cara lahirnya, maupun hapusnya hak tersebut. Dalam KUHPperdata, hak servituut didefinisikan sebagai beban yang diletakkan di atas sebidang tanah untuk kepentingan tanah lain, yang pemanfaatannya ditentukan oleh sifat dan tujuan dari hak tersebut. Hak servituut dapat berupa kewajiban untuk membiarkan sesuatu dilakukan oleh pemilik tanah yang diuntungkan, seperti hak lintas atau hak mengalirkan air, maupun kewajiban untuk tidak melakukan sesuatu, misalnya larangan mendirikan bangunan yang menghalangi akses cahaya atau jalan¹⁶.

Berdasarkan sifatnya, hak servituut dibedakan dari hak perorangan atau hak relatif yang hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian. Meskipun hak servituut dapat lahir dari perjanjian, kekuatan mengikatnya bersifat kebendaan, sehingga tidak hapus hanya karena pergantian subjek hukum. Hal ini menunjukkan bahwa hak servituut memiliki fungsi penting dalam menjaga keseimbangan kepentingan antar pemilik tanah, khususnya dalam konteks hubungan antarbidang tanah yang saling bergantung secara fungsional.

¹⁴ Subekti. (2003). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa. https://books.google.co.id/books/about/Pokok_pokok_hukum_perdata.html

¹⁵ Pitlo, A. (2010). *Het Nederlands burgerlijk recht: Zakenrecht*. Kluwer

¹⁶ Subekti, & Tjitrosudibio, R. (2003). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita.

Secara historis, keberadaan hak servituut di Indonesia tidak dapat dilepaskan dari penerapan hukum perdata barat pada masa kolonial. Pada periode tersebut, Burgerlijk Wetboek (BW) diberlakukan bagi golongan tertentu dan secara tidak langsung memengaruhi praktik hukum pertanahan. Setelah Indonesia merdeka dan UUPA diundangkan, terjadi pergeseran paradigma hukum agraria menuju sistem nasional yang berlandaskan pada hukum adat dan nilai-nilai keadilan sosial. Namun demikian, beberapa institusi hukum perdata barat, termasuk hak servituut, tidak serta-merta ditinggalkan dan masih digunakan dalam praktik, terutama ketika UUPA tidak memberikan pengaturan yang eksplisit terhadap kebutuhan hukum tertentu.

Dalam praktik hukum pertanahan, hak servituut sering kali muncul dalam bentuk hak lintas, hak jalan, hak saluran air, dan bentuk-bentuk pembatasan penggunaan tanah lainnya. Meskipun istilah "hak servituut" tidak selalu digunakan secara eksplisit, substansi hubungan hukumnya menunjukkan karakteristik servituut sebagaimana dikenal dalam KUHPdata. Hal ini terlihat dalam berbagai perjanjian privat, akta notaris, maupun pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan yang mengakui adanya hak tertentu atas tanah orang lain demi kepentingan tanah tertentu¹⁷. Kedudukan Hak Servituut ini tidak memberikan kewenangan penuh untuk menguasai, memiliki, atau memanfaatkan tanah secara luas, melainkan hanya memberikan hak penggunaan tertentu yang bersifat terbatas dan spesifik. Dengan demikian, hak servituut berbeda secara fundamental dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, maupun hak pakai. Perbedaan ini terletak pada objek dan lingkup kewenangan yang diberikan, di mana hak servituut semata-mata bertujuan untuk menunjang fungsi dan penggunaan tanah yang diuntungkan atau dianggap sebagai fungsi sosial.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menandai perubahan fundamental dalam sistem hukum agraria di Indonesia. UUPA secara tegas mengakhiri dualisme hukum pertanahan yang sebelumnya berlaku dengan menegaskan prinsip unifikasi dan nasionalisasi hukum agraria. Prinsip ini menghendaki agar seluruh pengaturan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah didasarkan pada hukum nasional yang bersumber pada nilai-nilai hukum adat dan kepentingan nasional, serta menyingkirkan pengaruh hukum kolonial yang tidak sejalan dengan tujuan tersebut. Namun demikian, penerapan prinsip unifikasi hukum agraria tersebut menimbulkan persoalan normatif ketika dihadapkan pada keberadaan institusi hak servituut (*erfdienstbaarheid*) yang berasal dari Burgerlijk Wetboek (KUHPdata). Hak servituut, yang secara historis dikenal dan digunakan dalam praktik hukum pertanahan, tidak diatur secara eksplisit dalam UUPA. Ketidadaan pengaturan tersebut memunculkan perdebatan mengenai apakah hak servituut masih dapat diakui keberlakuannya dalam sistem hukum agraria nasional pasca-berlakunya UUPA, ataukah harus dianggap tidak lagi memiliki dasar hukum yang sah¹⁸.

Secara normatif, UUPA menganut sistem tertutup dalam pengaturan hak atas tanah, sebagaimana tercermin dalam Pasal 16 ayat (1) yang mengatur jenis-jenis hak atas tanah secara limitatif. Ketentuan ini dimaksudkan untuk menciptakan kepastian hukum dan mencegah berkembangnya jenis-jenis hak baru di luar yang ditentukan oleh undang-undang. Dalam konteks ini, hak servituut tidak termasuk ke dalam kategori hak atas tanah yang diakui oleh UUPA, sehingga secara formil tidak memiliki tempat yang jelas dalam struktur hukum agraria nasional. Kondisi ini menimbulkan ketidakjelasan norma mengenai status dan kedudukan hak servituut. Di sisi lain, hak servituut secara konseptual bukanlah hak atas tanah, melainkan hak kebendaan yang memberikan beban pada tanah tertentu demi kepentingan tanah lain¹⁹. Karakteristik ini menyebabkan sebagian kalangan berpendapat bahwa hak servituut tidak bertentangan secara langsung dengan sistem hak atas

¹⁷ Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana Prenada Media Group.

¹⁸ Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Kompas. <https://books.google.co.id/books?id=yy6AjmbGK2EC>

¹⁹ Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya* (Edisi revisi). Djambatan. <https://simpus.mkri.id/opac/detail-opac?id=3742>

tanah dalam UUPA, karena tidak dimaksudkan sebagai bentuk penguasaan atau pemilikan tanah. Namun, ketiadaan pengaturan eksplisit dalam UUPA tetap menimbulkan persoalan mengenai dasar normatif yang dapat digunakan untuk mengakui dan melindungi hak tersebut dalam praktik hukum (Santoso, 2012).

Ketidakjelasan norma ini berpotensi menciptakan kekosongan hukum (*rechtvacuum*), khususnya dalam pengaturan hubungan hukum antarbidang tanah yang membutuhkan pengaturan khusus seperti hak lintas, hak saluran air, dan pembatasan penggunaan tanah demi kepentingan tanah lain. Dalam kondisi kekosongan tersebut, aparat penegak hukum, khususnya hakim, sering kali dihadapkan pada pilihan antara menerapkan ketentuan KUHPerdota yang mengatur hak servituut atau menafsirkan ketentuan UUPA secara ekstensif. Pilihan ini tidak jarang menghasilkan putusan yang berbeda-beda dan mencerminkan ketidakseragaman dalam penerapan hukum (Sumardjono, 2008).

Selain kekosongan hukum, ketegangan normatif juga muncul dalam bentuk konflik norma antara UUPA dan KUHPerdota. Di satu sisi, UUPA menegaskan bahwa ketentuan hukum agraria yang berasal dari hukum kolonial dinyatakan tidak berlaku sepanjang bertentangan dengan semangat dan tujuan UUPA. Di sisi lain, KUHPerdota masih diakui keberlakuannya sebagai hukum positif sepanjang belum digantikan oleh peraturan perundang-undangan yang baru. Ketentuan peralihan ini menimbulkan ambiguitas mengenai sejauh mana institusi hak servituut dapat tetap diberlakukan dalam sistem hukum agraria nasional.

Ambiguitas tersebut semakin kompleks ketika dikaitkan dengan praktik peradilan yang masih merujuk pada konsep hak servituut dalam menyelesaikan sengketa pertanahan tertentu. Dalam beberapa putusan, hakim menggunakan dasar hukum KUHPerdota untuk mengakui adanya hak lintas atau hak penggunaan tertentu atas tanah orang lain, meskipun UUPA tidak mengatur secara eksplisit mengenai hal tersebut. Praktik ini menunjukkan adanya kebutuhan hukum yang nyata, namun sekaligus menegaskan belum adanya kejelasan normatif mengenai kedudukan hak servituut dalam sistem hukum agraria nasional²⁰.

Dengan demikian, problem normatif mengenai hak servituut terletak pada ketegangan antara asas unifikasi hukum agraria yang dianut UUPA dengan keberadaan institusi hukum perdata barat yang masih digunakan dalam praktik. Ketidakjelasan norma, potensi kekosongan hukum, serta konflik norma antara UUPA dan KUHPerdota menunjukkan bahwa kedudukan hukum hak servituut belum mendapatkan kepastian yang memadai. Oleh karena itu, kajian mengenai kedudukan hak servituut dalam sistem hukum agraria nasional menjadi penting untuk memberikan kejelasan normatif dan kontribusi terhadap pengembangan hukum agraria Indonesia.

Realitas Dalam Praktik Persidangan dan Yurisprudensi Pengadilan Negeri, Setelah penulis menguraikan problem normatif mengenai ketegangan antara UUPA dan KUHPerdota dalam pengaturan hak servituut, Dalam kenyataannya, Pengadilan Negeri sebagai peradilan tingkat pertama yang paling dekat dengan sengketa pertanahan masyarakat kerap dihadapkan pada perkara-perkara yang secara substansial berkaitan dengan hak lintas, akses jalan, saluran air, maupun penggunaan fasilitas tertentu atas tanah milik pihak lain. Sengketa-sengketa tersebut pada hakikatnya mencerminkan kebutuhan hukum akan pengaturan hubungan antarbidang tanah yang tidak sepenuhnya terakomodasi dalam sistem hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA.

Dalam berbagai putusan Pengadilan Negeri, dapat ditemukan bahwa hakim masih menggunakan konsep hak servituut, baik secara eksplisit maupun implisit, dalam menyelesaikan sengketa pertanahan tertentu. Dalam beberapa perkara, hakim secara tegas merujuk pada ketentuan KUHPerdota mengenai *erfdienstbaarheid* sebagai dasar hukum pengakuan hak lintas atau hak penggunaan tertentu atas tanah orang lain. Namun, dalam perkara lain, hakim tidak secara eksplisit menyebut istilah hak servituut, melainkan menggunakan konstruksi hukum berupa “hak akses”, “hak

²⁰ Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana Prenada Media Group.

jalan", atau "hak kebiasaan" yang secara substansial memiliki karakteristik yang serupa dengan hak servituut. Penggunaan konsep hak servituut secara implisit ini menunjukkan bahwa meskipun UUPA tidak mengatur secara eksplisit mengenai hak tersebut, praktik peradilan tetap membutuhkan instrumen hukum untuk menyelesaikan sengketa yang bersumber dari hubungan antarbidang tanah. Hakim, dalam menjalankan fungsi penegakan hukum dan keadilan, sering kali melakukan penafsiran hukum yang bersifat pragmatis dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum perdata yang masih dianggap relevan, khususnya ketika terjadi kekosongan hukum dalam pengaturan agraria nasional.

Namun demikian, praktik tersebut tidak berjalan secara seragam. Terdapat perbedaan yang cukup signifikan dalam pertimbangan hukum hakim antar putusan Pengadilan Negeri. Sebagian hakim berpendapat bahwa hak servituut masih dapat diberlakukan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip UUPA, sedangkan hakim lainnya menolak penerapan konsep tersebut dengan alasan tidak dikenal dalam sistem hukum agraria nasional. Perbedaan pandangan ini menunjukkan adanya inkonsistensi dalam penerapan dasar hukum serta beragam penafsiran mengenai keberlakuan hak servituut pasca-berlakunya UUPA. Inkonsistensi tersebut tidak hanya mencerminkan perbedaan pendekatan hakim dalam menafsirkan hukum, tetapi juga menunjukkan belum adanya pedoman normatif yang jelas mengenai kedudukan hak servituut dalam sistem hukum agraria nasional. Akibatnya, putusan pengadilan menjadi sangat bergantung pada perspektif dan konstruksi hukum masing-masing hakim, yang pada gilirannya berpotensi mengurangi kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.

Dampak Ketidakjelasan Kedudukan Hak Servituut, Ketidakjelasan kedudukan hukum hak servituut dalam sistem hukum agraria nasional menimbulkan berbagai implikasi yuridis dan praktis yang signifikan. Salah satu dampak utama adalah terjadinya ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah, baik bagi pemilik tanah yang memerlukan akses atau fasilitas tertentu maupun bagi pemilik tanah yang tanahnya dibebani. Ketika dasar hukum hak servituut tidak jelas, para pihak tidak memiliki pegangan normatif yang pasti mengenai hak dan kewajiban masing-masing, sehingga rentan menimbulkan sengketa. Selain itu, ketidakjelasan tersebut juga berpotensi memicu konflik horizontal antar pemegang hak atas tanah. Sengketa mengenai hak lintas atau penggunaan fasilitas tanah sering kali berkembang menjadi konflik sosial yang berkepanjangan, terutama ketika tidak terdapat pengaturan hukum yang tegas dan mekanisme penyelesaian yang konsisten. Dalam konteks ini, lemahnya perlindungan hukum terhadap kepentingan para pihak menjadi persoalan serius yang dapat mengganggu ketertiban dan keadilan dalam masyarakat.

Dari perspektif administrasi pertanahan, ketidakjelasan kedudukan hak servituut juga menimbulkan kesulitan dalam pendaftaran dan pembuktian hak. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia berorientasi pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, sehingga hak-hak yang bersifat aksesori seperti hak servituut tidak memiliki tempat yang jelas dalam sistem tersebut. Akibatnya, hak servituut sering kali hanya dibuktikan melalui perjanjian privat atau kebiasaan, yang memiliki kekuatan pembuktian yang lemah ketika terjadi sengketa di pengadilan.

Tanpa kejelasan kedudukan hukum, hak servituut berpotensi diabaikan oleh aparat penegak hukum atau bahkan disalahgunakan oleh pihak-pihak tertentu untuk membenarkan penguasaan atau penggunaan tanah secara tidak sah. Selain itu, perbedaan penafsiran hakim dapat menyebabkan putusan yang berbeda-beda terhadap perkara yang memiliki karakteristik serupa, sehingga menciptakan ketidakadilan substantif dan menggerus kepercayaan masyarakat terhadap sistem peradilan.

Penelitian ini dalam rangka menelaah kedudukan dan posisi hak servituut dalam kerangka peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya dalam hubungan UUPA dan KUHPperdata. Analisis normatif diperlukan untuk mengidentifikasi apakah hak servituut masih dapat diakui sebagai institusi hukum yang sah dan bagaimana konstruksi hukumnya dalam sistem agraria nasional. Pendekatan yurisprudensial untuk menilai konsistensi dan arah penerapan hak servituut oleh pengadilan. Melalui analisis putusan-putusan Pengadilan Negeri, dapat diketahui bagaimana

pertimbangan hukum hakim, dasar hukum yang digunakan, serta kecenderungan penafsiran yang berkembang dalam praktik berkaitan dengan hak servituut, baik dalam tataran normatif maupun empiris-yuridis.

Rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana kedudukan hukum hak servituut dalam sistem hukum agraria nasional pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Kitab Undang Hukum Perdata? Dan 2) Bagaimanakah penerapan dan penafsiran hak servituut dalam putusan Pengadilan yang mencerminkan kepastian hukum dalam sistem hukum agraria nasional?.

Metode

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*doktrinal*) yang berfokus pada kajian terhadap norma hukum positif, doktrin hukum, dan putusan pengadilan²¹ guna menjawab permasalahan mengenai kedudukan dan penerapan hak servituut dalam sistem hukum agraria nasional. Penelitian ini tidak menelaah data empiris, melainkan menganalisis hukum sebagai kaidah (*law in books*) dan penerapannya dalam praktik peradilan (*law in concreto*). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, untuk mengkaji ketentuan UUPA dan KUHPerdata; pendekatan konseptual, guna menelaah doktrin dan pandangan ahli mengenai hak servituut dan hak kebendaan; serta pendekatan kasus, untuk menganalisis putusan-putusan Pengadilan Negeri yang relevan. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder, terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan menelusuri peraturan perundang-undangan, literatur hukum, jurnal ilmiah, dan putusan pengadilan. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan analisis kualitatif yuridis melalui penafsiran hukum, perbandingan norma, dan penarikan kesimpulan secara deduktif.

Hasil dan Pembahasan

Kedudukan Hukum Hak Servituut dalam Sistem Hukum Agraria Nasional Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan fondasi utama sistem hukum agraria nasional yang dibentuk untuk mengakhiri dualisme hukum pertanahan warisan kolonial serta mewujudkan unifikasi hukum agraria berdasarkan hukum nasional yang berorientasi pada keadilan sosial. UUPA menempatkan tanah tidak sekadar sebagai objek ekonomi, melainkan sebagai sumber kehidupan rakyat yang penguasaan dan pemanfaatannya harus ditujukan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat²² sebagaimana amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Dalam kerangka tersebut, UUPA mengatur sistem hak atas tanah secara limitatif sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1), yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Pengaturan limitatif ini mencerminkan pilihan kebijakan hukum (*legal policy*) pembentuk undang-undang untuk membangun sistem hak atas tanah yang bersifat tertutup (*closed system*) demi menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.²³

Namun demikian, sistem tertutup tersebut tidak sepenuhnya mampu mengakomodasi seluruh kebutuhan hukum yang muncul dalam praktik hubungan pertanahan, khususnya hubungan hukum horizontal antar pemilik atau pemegang hak atas tanah. Dalam praktik, sering dijumpai situasi di mana suatu bidang tanah memerlukan akses melalui tanah lain, baik berupa jalan lintasan, saluran air,

²¹ Irwansyah, I., & Yunus, A. (2020). Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel. Yogyakarta: Mirra Buana Media, 8.

²² Ningtyas, D. C. A. (2023). Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* (E-Issn: 2776-1916), 3(01), 28-35. <https://doi.org/10.69957/cr.v3i01.698>

²³ Ardani, N. K. (2017). *Kepastian Hukum Hak Komunal Ditinjau Dari Pasal 16 Ayat (1) H Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960* (Doctoral dissertation, Udayana University).doi <https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i01.p03>.

maupun pembatasan penggunaan tanah tertentu demi kepentingan tanah lain²⁴. Hubungan hukum semacam ini tidak berkaitan langsung dengan penguasaan atau pemilikan tanah, melainkan menyangkut penggunaan terbatas atas tanah orang lain demi fungsi optimal suatu bidang tanah.

Dalam konteks inilah konsep hak servituit atau *erfdienstbaarheid* yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjadi relevan. Secara konseptual, hak servituit merupakan hak kebendaan yang membebani suatu bidang tanah (*dienend erf*) demi kepentingan bidang tanah lain (*heersend erf*). Hak ini bersifat aksesori terhadap tanah, bersifat absolut, mengikuti objeknya, dan tetap melekat meskipun terjadi peralihan kepemilikan tanah yang dibebani. Hak servituit tidak memberikan hak penguasaan atau kepemilikan atas tanah, melainkan hanya kewenangan tertentu yang bersifat terbatas dan spesifik, seperti hak lintas, hak jalan, atau hak saluran air.

Secara historis, hak servituit merupakan institusi hukum kebendaan yang berasal dari tradisi hukum perdata barat dan diatur secara rinci dalam Pasal 674 sampai dengan Pasal 710 KUHPerdata. Dalam sistem hukum kolonial, hak ini diberlakukan dan diakui sebagai bagian dari hukum perdata yang mengatur hubungan antar pemilik tanah. Namun, pasca berlakunya UUPA, terjadi pergeseran paradigma hukum agraria yang menegaskan karakter nasional dan mengurangi dominasi hukum perdata barat dalam pengaturan pertanahan²⁵.

Permasalahan normatif muncul ketika UUPA tidak mengatur secara eksplisit mengenai hak servituit. Ketidadaan pengaturan ini menimbulkan perdebatan mengenai kedudukan hukum hak servituit dalam sistem hukum agraria nasional. Di satu sisi, UUPA menganut asas unifikasi hukum agraria dan secara tegas menyatakan bahwa ketentuan hukum agraria kolonial dinyatakan tidak berlaku sepanjang bertentangan dengan jiwa dan tujuan UUPA. Di sisi lain, KUHPerdata masih diakui keberlakuannya sebagai hukum positif sepanjang belum dicabut atau digantikan oleh peraturan perundang-undangan yang baru. Dalam perspektif normatif, hak servituit tidak termasuk dalam kategori hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA²⁶. Oleh karena itu, hak servituit secara formil tidak memiliki tempat yang jelas dalam struktur hak atas tanah nasional. Namun demikian, hak servituit secara konseptual juga bukanlah hak atas tanah, melainkan hak kebendaan terbatas yang membebani tanah demi kepentingan tanah lain. Dengan demikian, keberadaan hak servituit tidak serta-merta bertentangan dengan sistem hak atas tanah dalam UUPA, karena tidak dimaksudkan sebagai bentuk penguasaan atau pemilikan tanah.

Ketidadaan pengaturan eksplisit mengenai hak servituit dalam UUPA menimbulkan kekosongan hukum (*rechtvacuum*) dalam pengaturan hubungan antarbidang tanah. Kekosongan ini menjadi semakin problematis ketika kebutuhan hukum atas hak lintas atau penggunaan tertentu atas tanah orang lain terus muncul dan berkembang dalam praktik. Dalam kondisi demikian, aparat penegak hukum, khususnya hakim, sering kali dihadapkan pada dilema antara menerapkan ketentuan KUHPerdata atau menafsirkan ketentuan UUPA secara ekstensif.

Dengan demikian, kedudukan hukum hak servituit dalam sistem hukum agraria nasional pasca berlakunya UUPA berada dalam posisi ambigu. Secara normatif, hak servituit tidak diatur dan tidak termasuk dalam sistem hak atas tanah UUPA. Namun secara fungsional dan praktis, hak servituit tetap dibutuhkan dan digunakan untuk mengatur hubungan hukum antarbidang tanah. Ambiguitas ini mencerminkan ketegangan antara prinsip unifikasi hukum agraria dengan kebutuhan praktis masyarakat akan pengaturan hubungan horizontal antar pemilik tanah

²⁴ Dinaka, A. A. (2024). *Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Penutupan Akses Jalan Warga Secara Sepihak Oleh Pemilik Tanah (Putusan Nomor 14/Pdt. G/2021/Pn. Pg)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

²⁵ Rahminingsih, S. E., & Wahyudi, E. (2024). Implementasi Ganti Rugi Hak Pengabdian Pekarangan (Servituit) Sesuai Dengan Pasal 667 KUHPerdata. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(22), 1222-1230.

²⁶ Nurlinda, I. (2016). Telaah atas materi muatan rancangan undang-undang pertanahan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 1(1), 1-13.

Penerapan dan penafsiran hak servituut dalam putusan Pengadilan yang mencerminkan kepastian hukum dalam sistem hukum agraria nasional.

Penerapan dan penafsiran hak servituut dalam putusan pengadilan perdata di Indonesia menunjukkan dinamika yang kompleks dan mencerminkan adanya ketegangan antara konstruksi normatif hukum agraria nasional dengan kebutuhan praktis penyelesaian sengketa pertanahan. Dalam praktik peradilan, khususnya pada tingkat Pengadilan Negeri, hakim kerap dihadapkan pada sengketa mengenai hak lintas, akses jalan, atau penggunaan terbatas atas tanah milik pihak lain yang secara substansial memiliki karakteristik hak servituut, meskipun UUPA tidak mengatur institusi tersebut secara eksplisit.

Dalam menghadapi kekosongan norma tersebut, hakim pada umumnya menempuh pendekatan pragmatis-yuridis dengan merujuk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 674 KUHPerdata, sebagai dasar hukum pengakuan hak servituut²⁷. Pendekatan ini menunjukkan bahwa dalam praktik peradilan, hak servituut masih dipandang sebagai instrumen hukum yang relevan dan fungsional untuk menyelesaikan hubungan hukum antarbidang tanah yang tidak dapat dikualifikasikan ke dalam hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA. Dengan kata lain, hakim tidak menempatkan hak servituut sebagai “hak atas tanah baru”, melainkan sebagai hak kebendaan terbatas yang bersifat aksesori dan melekat pada tanah demi kepentingan tanah lain²⁸.

Pola penerapan tersebut tercermin dari pertimbangan hukum hakim yang menekankan bahwa hak lintas atau hak jalan bukanlah bentuk penguasaan atau pemilikan tanah, melainkan pembebanan terbatas yang bertujuan menjamin fungsi dan kegunaan tanah yang terkurung. Dalam konteks ini, hakim menafsirkan hak servituut sebagai mekanisme untuk menjaga keseimbangan kepentingan antar pemilik tanah, sekaligus mencegah terjadinya penyalahgunaan hak milik yang bersifat eksklusif dan merugikan pihak lain. Penafsiran semacam ini secara implisit sejalan dengan nilai keadilan sosial dan asas proporsionalitas dalam hukum agraria, meskipun tidak secara eksplisit dirumuskan dalam UUPA.

Namun demikian, penerapan hak servituut dalam putusan pengadilan tidak menunjukkan keseragaman. Terdapat putusan-putusan yang secara tegas mengakui hak servituut sebagai hak kebendaan yang melekat pada tanah dan harus dihormati oleh siapa pun, termasuk pemilik baru tanah yang dibebani. Dalam putusan semacam ini, hakim menegaskan bahwa penutupan akses jalan atau penghalangan penggunaan hak lintas merupakan perbuatan melawan hukum. Pendekatan ini memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemilik tanah yang diuntungkan dan mencerminkan kepastian hukum dalam arti substantif, karena hak yang diakui bersifat stabil, dapat diprediksi, dan dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga.

Di sisi lain, terdapat pula putusan pengadilan yang menolak klaim hak servituut dengan alasan kurangnya alat bukti atau ketidakjelasan dasar perolehan hak tersebut. Putusan-putusan ini menempatkan hak servituut lebih sebagai hubungan hukum yang harus dibuktikan secara ketat, baik melalui perjanjian, kebiasaan yang berlangsung lama, maupun keadaan tanah yang terkurung. Pendekatan ini menunjukkan bahwa meskipun secara konseptual hakim mengakui kemungkinan keberadaan hak servituut, pengakuan tersebut sangat bergantung pada aspek pembuktian formal. Kondisi ini memperlihatkan bahwa kepastian hukum hak servituut dalam praktik peradilan masih bersifat kasuistik dan belum terbangun sebagai doktrin yurisprudensial yang mapan.

Selain itu, terdapat pula putusan yang tidak menggunakan istilah hak servituut sama sekali, melainkan mengkonstruksikan hubungan hukum tersebut sebagai “hak akses”, “hak jalan bersama”, atau bahkan sebagai bagian dari asas fungsi sosial hak atas tanah. Penafsiran semacam ini menunjukkan adanya kecenderungan sebagian hakim untuk menghindari penggunaan konsep hukum

²⁷ Yuniar, N. S., Munir, M., & Ilham, I. (2025). Penerapan Hak Servituut (Pengabdian Pekarangan) dalam Konteks Kepentingan Sosial di Indonesia. *Jurnal Tana Mana*, 6(1), 292-301.

²⁸ Koswara, D., Fakhriah, E. L., & Haspada, D. (2024). Konsekuensi Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Ditinjau Dari Undang Undang No. 5 Tahun 1960 (Uupa) Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum. *Iustitia Omnibus: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 91-105.

perdata barat secara eksplisit, namun tetap mengakui substansi hubungan hukum yang sama. Meskipun pendekatan ini dapat dipahami sebagai upaya harmonisasi dengan semangat UUPA, penggunaan terminologi yang berbeda-beda tanpa konstruksi hukum yang seragam justru berpotensi mengaburkan karakter kebendaan hak servituit dan melemahkan kepastian hukum.

Dari perspektif kepastian hukum, variasi penerapan dan penafsiran tersebut menunjukkan bahwa hak servituit belum memiliki posisi yang kokoh dalam praktik peradilan. Kepastian hukum mensyaratkan adanya kejelasan norma, konsistensi penerapan, dan prediktabilitas putusan. Namun dalam konteks hak servituit, ketiga unsur tersebut belum sepenuhnya terpenuhi. Ketidadaan pengaturan eksplisit dalam UUPA menyebabkan hakim harus mengisi kekosongan hukum melalui penafsiran, yang pada gilirannya menghasilkan putusan yang berbeda-beda untuk perkara yang memiliki karakteristik serupa.

Dengan demikian, penerapan dan penafsiran hak servituit dalam putusan pengadilan saat ini mencerminkan kepastian hukum yang bersifat relatif dan terbatas. Hak servituit diakui secara substantif sebagai kebutuhan hukum yang nyata, namun belum didukung oleh kerangka normatif yang jelas dan konsisten. Akibatnya, kepastian hukum lebih bergantung pada konstruksi hukum masing-masing hakim daripada pada sistem hukum yang terbangun secara sistematis. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa penerapan hak servituit dalam praktik peradilan telah berkontribusi pada penyelesaian sengketa pertanahan secara adil dan fungsional, tetapi belum sepenuhnya mencerminkan kepastian hukum dalam arti normatif dan struktural. Kondisi ini menegaskan perlunya penguatan dasar hukum hak servituit dalam sistem hukum agraria nasional, baik melalui pengembangan doktrin yurisprudensi yang konsisten maupun melalui pembentukan regulasi yang secara eksplisit mengatur hubungan hukum antarbidang tanah. Tanpa langkah tersebut, penerapan hak servituit akan terus berada dalam wilayah abu-abu antara kebutuhan praktis dan ketidakpastian normatif.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis terhadap penerapan dan penafsiran hak servituit dalam putusan Pengadilan Negeri, dapat disimpulkan bahwa hak servituit masih diakui dan digunakan secara substantif dalam praktik peradilan, meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hakim pada umumnya memanfaatkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 674, sebagai dasar hukum untuk mengisi kekosongan norma dalam pengaturan hubungan hukum antarbidang tanah, terutama dalam sengketa hak lintas, hak jalan, dan penggunaan terbatas atas tanah orang lain. Dalam konteks ini, hak servituit diposisikan bukan sebagai hak atas tanah, melainkan sebagai hak kebendaan terbatas yang bersifat aksesori dan melekat pada tanah demi kepentingan tanah lain. Namun demikian, penerapan dan penafsiran hak servituit oleh pengadilan belum menunjukkan keseragaman dan konsistensi. Terdapat perbedaan pendekatan antar putusan, baik dalam penggunaan dasar hukum, terminologi, maupun konstruksi yuridis yang digunakan hakim. Kondisi ini mengakibatkan kepastian hukum hak servituit masih bersifat relatif dan kasuistik, sangat bergantung pada penafsiran masing-masing hakim serta kekuatan pembuktian para pihak. Dengan demikian, meskipun hak servituit secara faktual berfungsi sebagai instrumen penyelesaian sengketa pertanahan, ketidadaan pengaturan normatif yang tegas menyebabkan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak belum sepenuhnya terjamin. Oleh karena itu, diperlukan kejelasan konstruksi hukum dan penguatan dasar normatif guna mewujudkan penerapan hak servituit yang lebih konsisten dan berkeadilan dalam sistem hukum agraria nasional.

Referensi

Andari, C. P. (2019). Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Notarius*, 12(2), 703-717. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29010>

- Ardani, N. K. (2017). *Kepastian Hukum Hak Komunal Ditinjau Dari Pasal 16 Ayat (1) H Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960* (Doctoral dissertation, Udayana University).
- Dinaka, A. A. (2024). *Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Penutupan Akses Jalan Warga Secara Sepihak Oleh Pemilik Tanah (Putusan Nomor 14/Pdt. G/2021/Pn. Pg)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Koswara, D., Fakhriah, E. L., & Haspada, D. (2024). Konsekuensi Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Ditinjau Dari Undang Undang No. 5 Tahun 1960 (Uupa) Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum. *Iustitia Omnibus: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 91-105.
- Ningtyas, D. C. A. (2023). Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916)*, 3(01), 28-35. <https://doi.org/10.69957/cr.v3i01.698>
- Nurlinda, I. (2016). Telaah atas materi muatan rancangan undang-undang pertanahan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 1(1), 1-13.
- Rahminingsih, S. E., & Wahyudi, E. (2024). Implementasi Ganti Rugi Hak Pengabdian Pekarangan (Servituut) Sesuai Dengan Pasal 667 KUHPerdota. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(22), 1222-1230.
- Yuniar, N. S., Munir, M., & Ilham, I. (2025). Penerapan Hak Servituut (Pengabdian Pekarangan) dalam Konteks Kepentingan Sosial di Indonesia. *Jurnal Tana Mana*, 6(1), 292-301.
- Fernandes, D. V., SUYATNO, S., & MIARSA, F. R. D. (2022). Analisis Yuridis Kedudukan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Bagi Pekarangan Yang Tertutup. *Jurnal Reformasi Hukum: Cogito Ergo Sum*, 5(1), 9-17. DOI:[10.51804/jrhces.v5i1.1913](https://doi.org/10.51804/jrhces.v5i1.1913).
- Nasrullah, N., & Safir, M. M. (2020). Praktik Penggarapan Lahan Dengan Sistem Bagi Hasil Di Desa Bukit Harapan Kecamatan Wanggarasi Kabupaten Pohuwato. *Khatulistiwa Law Review*, 1(2), 182-200.
- Pancarani, I. A., & Wahyuni, R. (2023). Perlindungan hak kepemilikan tanah masyarakat desa Pakel: penelusuran legal standing akta 1929 dalam sengketa tanah dengan PT. Bumi Sari. *Tunas Agraria*, 6(2), 110-124.
- Pitlo, A. (2010). *Het Nederlands burgerlijk recht: Zakenrecht*. Kluwer
- Rofy, A. M. (2025). *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA USAHA (HGU) DALAM KONFLIK PERTANAHAN MENURUT HUKUM DI INDONESIA* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Sari, I. (2017). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1). <https://doi.org/10.35968/jmm.v9i1.492>.
- Hastarini, A. (2022). Kedudukan Hukum Masyarakat Adat Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Sasana*, 8(2). <https://doi.org/10.31599/sasana.v8i2.1272>.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya* (Edisi revisi). Djambatan. <https://simpus.mkri.id/opac/detail-opac?id=3742>.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Kompas. <https://books.google.co.id/books?id=yy6AjmbGK2EC>.
- Wibowo, S. E. (2018). Memahami Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Perihal Penguasaan Oleh Negara Terhadap Sumber Daya Alam Comprehend The Meaning Of Article 33 Of The 1945 Constitution Of The Republic Of Indonesia On State Authority Over Natural Resources. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 12(4), 1-57. <https://doi.org/10.54629/jli.v12i4.424>
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana Prenada Media Group. https://books.google.co.id/books/about/Hukum_Agraria_Kajian_Komprehensif.html
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Kompas.

- Pancarani, I. A., & Wahyuni, R. (2023). Perlindungan hak kepemilikan tanah masyarakat desa Pakel: Penelusuran legal standing akta 1929 dalam sengketa tanah dengan PT. Bumi Sari. *Tunas Agraria*, 6(2), 110–124.
- Rofy, A. M. (2025). Perlindungan hukum terhadap pemegang hak guna usaha (HGU) dalam konflik pertanahan menurut hukum di Indonesia (Disertasi doktoral). Universitas Islam Sultan Agung.
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana Prenada Media Group.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya (Edisi revisi)*. Djambatan.
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana Prenada Media Group.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Kompas. <https://books.google.co.id/books>.
- Subekti. (2003). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.
- Subekti, & Tjitrosudibio, R. (2003). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1994)
- Ferdian Dios, Muhammad Hero, dan Yumi Simbala, “Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah Dalam Menunjang Pembangunan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *Lex Administratum*, Vol. VII, No.6, Juli-Agustus, 2020
- Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermaa, 1979
- Rejekiningsih Triana, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis, dan Penerapannya Di Indonesia)”, *Yustisia*, Vol. V, No.2, Mei – Agustus, 2016
- Rejekiningsih Triana, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis, dan Penerapannya Di Indonesia)”, *Yustisia*, Vol. V, No.2, Mei – Agustus, 2016,
- P.N. H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum perdata Indonesia*. Djambatan, Jakarta, 2009
- Parlindungan AP, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1991.
- Taufik Firmanto., Sufiarina, S., Reumi, F., & Saleh, I. N. S. (2024). *Metodologi Penelitian Hukum: Panduan Komprehensif Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Irwansyah, I., & Yunus, A. (2020). *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, 8.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Soekanto, S. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.