



## Implementasi Ganti Rugi Hak Pengabdian Pekarangan (Servituut) Sesuai Dengan Pasal 667 KUHPPerdata

Siska Elina Rahminingsih<sup>1</sup>, Eko Wahyudi<sup>2</sup>

<sup>1,2,3</sup> Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa timur

Received: 15 November 2024  
Revised : 21 November 2024  
Accepted: 28 November 2024

### Abstract

*Kasus tanah yang tertutup oleh tanah orang lain dan tidak memiliki jalan keluar menuju jalan utama terjadi di Kabupaten Ponorogo. Dimana seharusnya pemilik tanah yang yang tertutup tanah orang lain mempunyai hak untuk mendapatkan akses melintasi pekarangan tanah milik orang lain sebagai akses jalan atau pengabdian pekarangan (servituut) namun bukan berarti mendesak kepentingan pemilik tanah oleh kepentingan orang banyak, namun perkara ini gugatan tidak dikabulkan. Dalam penjelasan Pasal 667 KUHPPerdata dijelaskan bahwa pemilik tanah atau pekarangan yang terjepit dan tidak memiliki jalan keluar ke jalan umum dapat meminta tetangganya memberikan jalan melalui pekarangannya, dengan membayar ganti rugi yang seimbang, kemudian tergugat melakukan gugatan rekonsvansi dengan meminta ganti rugi terhadap tanah yang digunakan sebagai jalan umum, namun Majelis Hakim tidak mengabulkan hal tersebut karena tergugat tidak dapat mengetahui nilai dan nominal kerugian yang dialaminya, sehingga tidak dapat diketahui darimana dan bagaimana bentuk konkret perhitungan nilai ganti rugi. Padahal dalam Pasal 667 juga tidak dijelaskan secara konkret mekanisme ganti rugi serta faktor kurangnya kesadaran warga dalam menyeimbangkan hak dan kewajiban dengan pemilik tanah. Upaya Hukum yang harus dilakukan pemilik tanah akibat ganti rugi yang tidak sesuai setelah putusan berkekuatan hukum tetap, pemilik tanah memilih upaya mediasi dengan memberi toleransi kepada penggugat selama 3 tahun dengan harapan agar tidak mendapat perlakuan buruk dari warga namun tidak ada hasil yang didapatkan.*

**Keywords:** Tanah, Pengabdian Pekarangan (Servituut), Upaya Hukum

(\*) Corresponding Author: [siskaelina03@gmail.com](mailto:siskaelina03@gmail.com)

**How to Cite:** Rahminingsih, S. E., & Wahyudi, E. (2024). Implementasi Ganti Rugi Hak Pengabdian Pekarangan (Servituut) Sesuai Dengan Pasal 667 KUHPPerdata. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14591094>

## INTRODUCTION

Manusia dan tanah merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan sebab manusia dalam melakukan aktivitas hidupnya tidak terlepas dari kebutuhan akan tanah. Seiring dengan berjalannya waktu dan berkembang zaman serta perubahan pembangunan mengakibatkan peningkatan kebutuhan atas tanah, hal tersebut berbanding terbalik dengan sifat tanah yang tetap dan tidak akan bertambah luas dengan kepadatan penduduk yang tinggi sehingga menyebabkan pemukiman padat dan memiliki pengaturan tata letak yang sesuai serta menyebabkan konflik pertanahan (Mulyadi, 2019). Konflik atau sengketa tanah dapat terjadi karena beberapa faktor atau sebab seperti kuantitas tanah yang tidak tersedia, sumber daya yang terbatas untuk penyelesaian sengketa tanah dan kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai tata letak dalam pembangunan (Mulyadi, 2017). Ketertarikan antara orang dengan tanah yang demikian mengakibatkan sengketa tanah salah satunya sengketa akses keluar masuk jalan umum yang terhalang oleh tanah milik orang lain.

Dalam memenuhi kebutuhan akan akses jalan, dapat dilakukan dengan meminta akses jalan kepada pemilik tanah yang menutup jalan untuk memberikan akses namun harus memberikan ganti rugi. Hal tersebut diatur dalam Pasal 667 KUHPerdara dimana pemilik tanah atau pekarangan yang terjepit dan tidak memiliki jalan keluar ke jalan umum dapat meminta tetangganya memberikan jalan melalui pekarannya, dengan membayar ganti rugi yang seimbang. Usaha dalam memenuhi kebutuhan akses jalan umum dikatakan berhasil apabila pemilik tanah memberi izin untuk memberikan akses jalan untuk warga yang membutuhkan akses jalan yang tertutup dan berbatasan dengan tanah milik orang lain. Pemilik tanah yang tertutup tanah orang lain mempunyai hak untuk mendapatkan akses melintasi pekarangan tanah milik orang lain sebagai akses menuju jalan umum, bahwa tanah bukan hanya digunakan untuk kepentingan pribadi, penggunaan tanah harus menyesuaikan hak haknya sehingga tidak merugikan dan bermanfaat bagi masyarakat luas. Namun ada batasan dalam menerapkan fungsi sosial tersebut.

Berdasarkan Pasal 691 dan 693 KUHPerdara bahwa pemilik hak hanya boleh menggunakan haknya dengan memberikan seringannya bagi pekarangan penerima, kemudian dipertegas dengan adanya Pasal 6 tepatnya pada penjelasan umum II angka (4) UUPA bahwa tanah berfungsi sosial bukan berarti mendesak kepentingan pemilik tanah oleh kepentingan orang banyak (Darwin, 2010). Pengabdian Pekarangan diatur dalam Buku II Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tepatnya pada Pasal 674 – 710 tentang pengabdian pekarang.(Ketut Oka Setiawan,2011) Adanya UUPA membuat semua hak kebendaan mengenai tanah dalam Buku II KUHPerdara, tidak lagi mempunyai hubungan keperdataan namun sudah menjadi objek dari Hukum Agraria. Namun dalam realitanya, hak *Sevituu*t sebagaimana diatur dalam Pasal 667 KUHPerdara masing sering digunakan oleh sebagian besar hakim dalam beberapa perkara. Hal tersebut merupakan salah satu faktor munculnya sengketa tanah, karena adanya ketidaksesuaian dengan peraturan dan tidak sempurnanya sebuah peraturan (Bambang Eko Supriyadi,2013).

Kasus Sengketa Pertanahan sempat menyita perhatian publik, dimana terdapat rumah yang tertutup dan tidak memiliki akses jalan menuju jalan utama, kasus tersebut terjadi di Kabupaten Ponorogo pada tahun 2021. Kasus tersebut bermula ketika pemilik tanah yang tanahnya digunakan sebagai jalan alternatif menuju jalan umum selama kurang lebih 40 tahun oleh warga sekitar tersebut membangun dak beton. Hal tersebut didasari oleh kekesalan yang dialaminya akibat dikucilkan selama 3 tahun oleh warga gang yang melewati akses tanah miliknya. Kemudian warga yang merasa memiliki tanah tersebut melakukan gugatan ke Pengadilan tempat kediamannya untuk melakukan gugatan pada April 2021. Namun hasil yang didapatkan tidak sesuai dengan keinginan dimana gugatan tersebut tidak dikabulkan oleh Hakim. Dalam penjelasan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan bahwa gang jalan yang menjadi objek sengketa tersebut bukanlah jalan satu satunya jalan untuk akses keluar dan pemilik tanah yang memiliki sertifikat tanah memiliki posisi tertinggi dalam memanfaatkan tanahnya.

Warga yang menuntut pemecahan sertifikat tanah tersebut tidak dapat membuktikan kepemilikan tanah, sertifikat tanah tersebut sudah dianggap sebagai alat bukti yang tidak perlu didukung dengan alat bukti lain (Rahayu 2017). Hak atas tanah merupakan hak paling kuat dan memiliki kedudukan tertinggi untuk

menggap tanah kepunyaan sendiri yang meliputi hak untuk memperoleh hasil pemanfaatan tanah. Konsekuensi hukum yang didapatkan bahwa pemilik dari hak milik memiliki kewenangan yang lebih tinggi apabila dibandingkan dengan hak – hak atas tanah lainnya. Namun dengan adanya hak milik bukan berarti hak tersebut sepenuhnya menjadi hak milik dan tidak dapat diganggu, namun sebagaimana tidak bertentangan dengan aturan lainnya (Soedaryo Somin,2004)

Berkaitan dengan Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*), Pasal 667 KUHPerdara disebutkan bahwa, “ Pemilik tanah atau pekarang yang terjepit dengan tanah orang lain, sehingga tidak memiliki jalan keluar, berhak menuntut pemilik pekarangan tetangganya agar memberikan jalan dengan mengganti rugi yang seimbang”. Ganti Rugi merupakan hak orang yang rugi yang berupa imbalan. Ganti rugi yang seimbang disini, dapat diartikan ganti rugi yang sesuai dengan besar tanah yang digunakan dalam Hak Pekarangan dari besar, harga, luas tanah yang sesuai.(Simanjutak,2015). Ganti rugi dalam kasus Pengabdian pekarangan (*Servituut*) merupakan hak bagi pemilik tanah yang tanahnya digunakan sebagai akses menuju jalan umum sebagai penggantian yang layak dan adil. Realitanya, pemberian ganti rugi tersebut tidak dilakukan, padahal pemilik tanah sudah melakukan gugatan rekonsvansi dengan meminta ganti rugi dan regulasi ganti rugi terhadap kasus tersebut sudah jelas diatur di Pasal 667 namun belum spesifik. Maka dalam hal tersebut terjadinya kekaburan hukum terhadap regulasi dalam mengatur mengenai Ganti Rugi yang lebih spesifik dalam kasus diatas.

Adanya ketidakjelasan hukum mengenai regulasi pemberian ganti rugi dalam kasus Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*) menjadikan urgensi penelitian ini penting. Penelitian ini nantinya diharapkan memberikan rekomendasi dan solusi konkret terkait dengan penerapan atau penentuan ganti rugi yang adil, seimbang dan layak dalam kasus – kasus Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*).

## **METHODS**

Penelitian hukum merupakan kegiatan tentang hukum yang dilakukan oleh peneliti dalam menemukan aturan hukum yang berlaku di masyarakat secara benar dengan cara menemukan kebenaran. Penulis menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan mengamati hukum dalam masyarakat dengan berangkat dari kasus. Penulis melakukan pendekatan menggunakan pendekatan undang – undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan UU dilakukan dengan mengkaji Pasal 674 – 710 KUHPerdara, kemudian pendekatan kasus dilakukan dengan cara mengkaji mengenai isu yang telah menjadi putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

Sumber data dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis dibagi menjadi dua jenis, yaitu data Primer yang yang diperoleh dengan cara melakukan wawancara, pengamatan terhadap laporan yang kemudian dapat diolah oleh penulis. Penulis menghimpun data dengan melakukan wawancara dengan 1 (satu) orang Hakim Pengadilan Negeri Ponorogo dalam kasus gugatan Hak Pengabdian Pekarangan. Selain itu penulis melakukan wawancara dengan 1 (satu) orang pemilik tanah yang tanah pekaranganya digunakan sebagai jalan umum selaku tergugat serta 1 (satu) orang warga Kab Ponorogo, Jawa Timur. Dan data sekunder yang diperoleh dengan pengumpulan data dari UUD 1945, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar

Pokok – Pokok Agraria, Putusan Pengadilan Ponorogo serta dengan mengumpulkan data dari dokumen maupun literatur berupa Buku hukum, skripsi, tesis, perundangan – undangan dan dokumen lainnya.

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam memperoleh data dalam menyusun Penelitian ini dengan cara Wawancara yang dilakukan dengan Hakim dalam Kasus gugatan Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*) oleh Warga di Kab Ponorogo, Jawa Timur. Wawancara kedua dengan pemilik tanah yang menjadi objek sengketa. Wawancara ketiga dengan perwakilan warga yang melakukan gugatan di Kabupaten Ponorogo dan Studi pustaka dilakukan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penulis mengumpulkan data tentang hak atas tanah kemudian melanjutkan pengumpulan dengan wawancara dengan narasumber.

Metode deskriptif analisis merupakan Metode yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini. Metode analisis ini memaparkan hasil pengolahan data yang diperoleh dari metode pengumpulan berupa wawancara dan studi lapangan yang berisi mengenai hal konkret di lapangan yang akan digabungkan menjadi sebuah kesatuan, serta akan diolah menjadi satu kesatuan yang berkaitan, kemudian penulis memahami dan menafsir untuk menarik kesimpulan secara garis besar pada penelitian penulis dengan hasil akhir berbentuk kalimat yang tersusun dan berkesinambungan serta sistematis (Sugiyono,2007). Penulis melakukan penelitian yang berkaitan dengan pemberian ganti rugi pada pemilik tanah yang tanahnya digunakan sebagai jalan umum Hak (*Servituut*).

## **RESULTS & DISCUSSION**

### ***Results***

Sengketa pertanahan antara pemilik tanah dan warga yang tepatnya terjadi di Kabupaten Ponorogo. Berdasarkan Perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Ponorogo terdapat warga yang melakukan gugatan dengan menggugat pemilik tanah yang awalnya membangun dak diatas jalan di atas jalan yang digunakan warga untuk menuju jalan utama selama 40 tahun. Pembangunan dak tersebut dilakukan pemilik tanah karena dikucilkan selama 3 tahun oleh warga gang setapak. Bukan hanya dikucilkan, limbah sampah rumah juga ikut tidak diangkut oleh warga sekitar, tidak diundang dalam acara syukuran atau mantenan para tetangganya yang sehingga pemilik tanah merasa tidak mendapatkan perlindungan maupun keseimbangan hak dimana seharusnya tergugat atau pemilik tanah yang telah memberikan jalan keluar menuju jalan utama mendapatkan perlakuan yang baik dari warga karena menggunakan tanah miliknya untuk kepentingan umum.

Beberapa penyelesaian masalah telah dilakukan mulai dari mediasi di luar pengadilan oleh penggugat dan tergugat telah dilakukan beberapa kali oleh Ketua RT, Kepala Desa, Badan pertanahan Kabupaten Ponorogo, sampai dengan Bupati Ponorogo ikut turun tangan, namun tidak membuahkan hasil dan tidak menemukan kesepakatan antara dua belah pihak. Kemudian warga yang merasa dirugikan tersebut melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ponorogo . Dalam tuntutananya, Para penggugat mendalilkan tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan adanya pembangunan yang dilakukan diatas tanah objek sengketa yang mengakibatkan kerugian. Para Penggugat juga meminta kepastian hukum untuk mendapatkan akses jalan yang layak dan mendalilkan bahwa tanah objek sengketa

tersebut merupakan bagian dari Hak Pengabdian pekarangan (*servituut*) yang diperkuat dengan adanya bantuan berupa proyek P2KP dari Pemerintah Kabupaten Ponorogo

Bantuan P2KP merupakan bantuan dari Pemerintah yang bersumber dari keuangan negara yang diberikan untuk kemanfaatan masyarakat di Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur. Kemudian penggugat juga meminta pemisahan atau pemecahan serta pelepasan tanah objek sengketa dari sertifikat hak milik atas nama pemilik tanah untuk dijadikan sarana fasilitas umum dengan melampirkan bukti berupa 13 Kartu Keluarga, satu buah SHM serta Print Out foto dan CD rekaman pada saat pembangunan dak. Pemilik tanah membantah uraian dalil para penggugat dengan mengajukan gugatan rekonsvensi, penggugat rekonsvensi menyangkal bahwa semua kegiatan pembangunan yang dilakukan bukan perbuatan melawan hukum karena tanah tersebut milik sendiri dengan bukti SHM atas nama tergugat secara sah. Penggugat rekonsvensi juga menyangkal adanya Proyek P2KP tidak dapat dipergunakan untuk membangun sarana fasilitas umum dalam hal ini gorong – gorong, selokan, paving jalan tanpa izin dan sepengetahuan pemilik tanah. Kemudian penggugat rekonsvensi meminta ganti rugi kepada tergugat rekonsvensi baik materiil maupun immateriil.

Ganti rugi materiil berupa denda terhitung sewa dalam hal gorong – gorong, jalan limbah air rumah tangga yang masuk dalam tanah hak milik penggugat rekonsvensi selama periode 2008 – 2021 dengan sewa perharinya Rp. 20.000 per kepala keluarga selama 13 tahun sedangkan ganti rugi immateriil yang tidak dapat dinilai dan diukur karena berkaitan dengan waktu dan tenaga serta pengucilan Perdamaian yang diupayakan Majelis Hakim di antara para pihak sesuai dengan amanat PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Namun tidak mencapai kata mufakat. Dalam proses penyelesaian perkara, Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di tempat objek sengketa, kemudian dilanjutkan dengan pemeriksaan saksi di pengadilan. Dalam dalil penggugat bahwa objek sengketa berupa jalan tersebut merupakan jalan umum dibuktikan adanya bantuan Proyek P2KP, namun dalam pertimbangan Hakim, jalan objek sengketa masih termasuk tanah pekarangan tergugat atau pemilik tanah dan bukan merupakan jalan umum dan setelah dilakukan pemeriksaan setempat bahwa dalam bantuan P2KP dari pemerintah sampai dengan saat ini tidak pernah terlaksana dan apabila melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik menjadi fasilitas umum harus dilakukan secara sukarela serta mendapat izin dari pemilik tanah. Sedangkan dalam perkara ini, pemilik tanah tidak pernah memberikan izin terhadap proyek P2KP dan tidak pernah memecah SHM untuk menjadi fasilitas umum.

Dalam keterangan Saksi bahwa gang jalan yang menjadi objek sengketa tersebut bukan satu satunya jalan untuk akses keluar masuk menuju jalan umum, di sebelah utara terdapat jalan setapak namun apabila dilalui oleh kendaraan bermotor harus turun dari motor. Majelis Hakim dalam pertimbangan berkenaan dengan keterangan saksi dan bukti yang diungkapkan dalam pengadilan, maka Majelis Hakim menilai bahwa benar SHM seluas 178  $m^2$  tersebut milik tergugat. Dalam pertimbangan hakim mengenai gugatan ganti rugi yang diminta dalam gugatan rekonsvensi bahwa terhadap dalil dan tuntutan tersebut penggugat tidak dapat membuktikan nilai dan nominal kerugian yang dialaminya, sehingga tidak dapat diketahui darimana dan bagaimana bentuk konkret perhitungan nilai ganti rugi, baik

dari segi perhitungan harga maupun penentuan nilai sehingga majelis hakim menolak gugatan tersebut. Majelis Hakim tidak mengabulkan gugatan penggugat sebab bukti kepemilikan SHM menempati kedudukan paling atas dan memberikan manfaat besar bagi pemiliknya. sebagaimana ketentuan dalam Pasal 20 Undang – Undang Pokok Agraria hak milik atas tanah bersifat turun temurun, paling kuat yang dimiliki orang tanah tanahnya serta menghukum penggugat untuk patuh pada putusan serta menghukum penggugat membayar semua biaya perkara.

Majelis Hakim dalam Perkara tersebut tidak mengabulkan gugatan rekonsvansi terkait permintaan pemberian ganti rugi. Dasar hakim tidak mengabulkan gugatan rekonsvansi tersebut yaitu pemilik tanah tidak menyertakan alat bukti apapun untuk membuktikan nilai dan nominal kerugian yang dialaminya, sehingga Majelis Hakim tidak dapat mengetahui darimana dan bagaimana bentuk kongkret perhitungan nilai ganti kerugian, baik dari perhitungan harga maupun penentuan nilai. Ketentuan mengenai tidak boleh adanya penutupan jalan atau mengurung jalan umum hanya terdapat dalam dalam Pasal 13, Pasal 31 dan Pasal 51 PP No. 40 Tahun 1996 dimana dijelaskan pemberian HGU, HGB dan Hak Pakai tidak boleh menutup penggunaan segi fisik yang terkurung oleh tanah. Ganti rugi dalam Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*) diatur dalam Pasal 667 KUHPerdara menjelaskan bahwa pemilik tanah yang letaknya terjepit oleh tanah orang lain sehingga tidak dapat keluar berhak menuntut pemilik pekarangan tetangganya untuk memberi jalan dengan ganti rugi yang seimbang. Berdasarkan Pasal tersebut, dapat dipahami bahwa pemilik pekarangan yang berada di depannya untuk menyediakan jalan keluar, melalui tanahnya. pemilik rumah yang terjepit dengan tanah pekarangan milik orang lain apabila telah diberikan jalan keluar dapat mengganti dengan melakukan ganti rugi yang seimbang dengan kerugian yang muncul. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaan serta hak – hak yang dimiliki tanah sehingga kedepannya akan memberikan manfaat bagi yang memiliki dan masyarakat luas.

Penerapan pemberian ganti rugi yang berkaitan dengan Pasal 667 KUHPerdara dalam perkara ini tidak dilakukan, padahal pemilik tanah sudah melakukan gugatan rekonsvansi dengan meminta ganti rugi dan regulasi ganti rugi terhadap kasus tersebut sudah jelas diatur di Pasal 667 namun belum spesifik. Pemberian ganti rugi dalam perkara tersebut belum diterapkan atau diimplementasikan karena belum di realisasikan oleh masyarakat. Hal tersebut disebabkan ganti rugi yang diinginkan oleh pemilik tanah (tergugat) dalam gugatan rekonsvansi, tergugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga Majelis Hakim tidak mengetahui sehingga tidak dapat diketahui darimana dan bagaimana bentuk konkret perhitungan nilai ganti rugi, baik dari segi perhitungan harga maupun penentuan nilai sehingga majelis hakim menolak gugatan tersebut, padahal seharusnya Majelis Hakim saat melakukan pemeriksaan setempat seharusnya mengetahui besaran Objek sengketa selebar 1,55 meter dan panjang 25 meter dengan mencari harga tanah per meter di Kabupaten Ponorogo berkisar Rp. 3.862.661/  $m^2$ . Sehingga luas total tanah tergugat dalam perkara tersebut yaitu seluas 1,55 meter x 25 meter = 38, 75  $m^2$ . Kemudian luas tanah tersebut dikali dengan harga tanah di bangunsari 38, 75  $m^2$  x Rp. 3.862.661/  $m^2$  = Rp. 149. 678.114 yang seharusnya didapatkan. Faktor lain selain tergugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya adalah peraturan yang mengatur mengenai

pemberian ganti rugi terhadap tanah pekarangan yang digunakan sebagai jalan umum atau pengabdian pekarangan (*Servituut*) belum diatur secara spesifik mengenai “ganti rugi yang seimbang” dalam Pasal 667 KUHPdata serta kurangnya kesadaran hukum warga yang melewati atau menggunakan jalan atau meminta jalan umum untuk memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah yang digunakannya sebagai jalan umum untuk menyeimbangkan hak dan kewajiban dalam bertetangga, maka dalam hal tersebut ini pemilik tanah harus mengajukan gugatan baru untuk menuntut warga untuk mengganti rugi kerugian yang dialaminya dengan tuntutan PMH. Hal tersebut didasarkan oleh penggugat yang meminta pemecahan sertifikat hak milik tergugat atau pemilik tanah untuk kemudian dipecahkan untuk dijadikan fasilitas umum sebagai jalan umum yang jelas sebuah perbuatan melawan hukum.

Dalam kronologi Perkara dalam sengketa tersebut penggugat melakukan Perbuatan Melawan hukum karena berdasarkan gugatan penggugat meminta pemisahan atau pemecahan dan pelepasan SHM yang sah milik tergugat dengan sudah di buktikan dalam persidangan dan dijadikan sarana fasilitas umum yaitu berupa jalan umum. Hal tersebut termasuk dalam PMH karena bersinggungan dengan Pasal 20 UUPA bahwa hak milik yang telah dibuktikan dengan SHM memiliki kedudukan paling tinggi dan bermanfaat paling besar bagi yang memilikinya serta merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah serta kurangnya kesadaran hukum warga yang bersengketa untuk menyeimbangkan hak dan kewajiban dalam bertetangga. Ganti rugi dalam hal pengabdian pekarangan (*Servituut*) dirasa belum jelas dalam mengatur bentuk konkret ganti rugi, maka dalam perkara ini dapat dikualifikasikan dengan perkara PMH dilakukan oleh tergugat karena bukti kepemilikan SHM menempati kedudukan paling tinggi dan bermanfaat bagi yang memilikinya sebab hak milik merupakan hak terkuat yang dimiliki oleh tanah.

Upaya mediasi terus diupayakan, Majelis Hakim yang mengupayakan perdamaian antara kedua pihak, namun berdasarkan laporan mediator, Upaya Mediasi tidak berhasil dilakukan. Dalam putusannya, Majelis Hakim menolak untuk memberikan ganti rugi dan memenangkan pemilik tanah sebagai pemenang dalam sengketa tersebut. Setelah Putusan tersebut inkraht, upaya penyelesaian yang dilakukan pemilik tanah tidak dengan melakukan banding atau menggugat balik penggugat karena tidak mendapatkan ganti rugi. Selain proses penyelesaian yang lama dan biaya yang tidak murah, tergugat memilih jalan untuk tetap berdamai kepada warga jalan mada dengan tidak langsung melakukan penembokan dan penutupan serta memberikan toleransi selama 3 Idul Fitri kepada penggugat dengan meminta keseimbangan hak dan kewajiban antara warga dan pemilik tanah agar tidak mengucilkan dan kembali mengajak pemilik tanah dalam kegiatan kemasyarakatan, kondangan tahlil, dan membuang sampah pemilik tanah seperti warga yang lain.

### **Discussion**

Implementasi pemberian Ganti Rugi Hak Pengabdian Pekarang sesuai dengan Pasal 667 KUHPdata di Kabupaten dalam penerapan Pemberian Ganti Rugi belum dilakukan atau belum diimplementasikan. Hal tersebut disebabkan pemilik tanah (tergugat) yang meminta ganti rugi dengan melakukan gugatan rekonsvansi tersebut ditolak oleh Majelis Hakim karena tergugat tidak dapat

membuktikan dalil gugatannya sehingga tidak diketahui darimana dan bagaimana bentuk konkret perhitungannya, padahal dalam regulasi yang diatur dalam Pasal 667 KUHPerdara tidak menjelaskan secara rinci mengenai ganti rugi yang seimbang sehingga tidak ada batasan yang jelas mengenai bentuk, nominal serta cara perhitungan ganti rugi sehingga tidak menimbulkan keaburan hukum sehingga ukuran layak dan adil dapat terpenuhi dan dalam gugatan rekonsvansi yang dilakukan oleh tergugat dimana tergugat sudah melampirkan barang bukti berupa Sertifikat Hak Milik serta hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat sehingga seharusnya hakim mengetahui besaran objek sengketa tersebut.

Upaya hukum yang harus dilakukan pemilik tanah Akibat ganti rugi yang tidak sesuai yaitu melakukan gugatan rekonsvansi dengan meminta ganti rugi sesuai dengan kerugian yang dialami, namun hal tersebut tidak membuahkan hasil, kemudian setelah putusan berkekuatan hukum tetap, pemilik tanah atau tergugat memilih upaya mediasi untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan memberi toleransi kepada penggugat selama 3 tahun dengan meminta keseimbangan hak dan kewajiban agar tidak mengucilkan kembali, membuang sampah dan mengundang pemilik tanah dalam kegiatan kemasyarakatan, namun tidak ada upaya warga dengan pemerintah terendah di lingkungan sekitar untuk membuat keadaan kembali baik lagi. Diharapkan para pembuat undang – undang memberikan kejelasan mengenai pengaturan mengenai mekanisme penghitungan besaran ganti rugi akibat Hak Pengabdian Pekarangan (*Servituut*) dan diharapkan hakim dan penegak hukum lainnya mampu memberikan payung keadilan bagi kedua belah pihak dengan berbagai pertimbangan serta Hakim juga seharusnya memberikan solusi kepada pemilik tanah yang dirugikan untuk mendapatkan ganti rugi sesuai dengan kerugian yang dideritanya.

## REFERENCES

- Bambang Eko Supriyadi (2013), *Hukum Agraria Kehutanan aspek Hukum Pertanahan*, Cetakan I, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Feby Tamara Ramadhani (2023), *Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Terkurung untuk memperoleh akses jalan (Studi Kasus di Kota Bandar Lampung)*, (Doctoral dissertation, Universitas Lampung).
- Ginting, Darwin(2010), *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah bidang Agraria*, Bogor, Ghalia Indonesia.
- Ketut Oka Setiawan (2011) , *Hukum Perdata mengenai Orang dan Kebendaan*, Jakarta, FH Utama Jakarta.
- Muhammad, Mulyadi (2017), *Implementasi Kebijakan Pengandaan tanah untuk Kepentingan umum di Jakarta Utara*, Jurnal Masalah – masalah sosial.
- Mulyadi, Muhammad (2019), *Implementasi Kebijakan Pengandaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Jakarta Utara*, Jurnal Masalah – Masalah Sosial, 8 (2) :145 – 159, DOI : <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8754>.
- Rahayu Subekti (2016), *Kebijakan Pemberian ganti rugi dalam penggandaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*, Surakarta, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
- Simanjuntak (2015) , *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta. Prenada Media.
- Soedaryo, Soimin, (2004), *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.

Sugiyono (2007), *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta Bandung.