

Sumber Ilustrasi: detik.com



Judul Skripsi:

**KEDUDUKAN HAK *SERVITUUT* ATAS PENGISOLASIAN TANAH
OLEH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN**

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi persyaratan
dalam memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum

Nama : Ayu Sekar Mahesarani

NIM :1510611031



**FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM SARJANA
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL
"VETERAN" JAKARTA
2019**



Judul Skripsi:

**KEDUDUKAN HAK *SERVITUUT* ATAS PENGISOLASIAN TANAH
OLEH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN**

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi persyaratan
dalam memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum

Nama : Ayu Sekar Mahesarani

NIM :1510611031



**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
T.A.2018/2019**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL :

***KEDUDUKAN HAK SERVITUUT ATAS PENGISOLASIAN TANAH OLEH
PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN***

AYU SEKAR MAHESARANI

1510611031

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Jakarta, Desember 2018

Mengetahui

Dekan

Kaprogdi

(Dwi Desi Yayi Tarina, SH., MH)

(Khoirur Rizal L, SH., MH)

Pembimbing

(Dr. Arafah Sinjar, SH., M.Hum)



**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
T.A.2018/2019**

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh:

Nama : AYU SEKAR MAHESARANI

NIM : 1510611031

Program Studi : S-1 ILMU HUKUM

Judul Skripsi : KEDUDUKAN HAK *SERVITUUT* ATAS
PENGISOLASIAN TANAH OLEH PEMEGANG HAK
GUNA BANGUNAN

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S-1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Ketua Penguji

(Dr. M. Ali Hanafiah, SH., MH.)

Anggota Penguji 1

(Wien Sukarmim, SH.,MH.)

Dekan

(Dwi Desi Yayi Tarina, SH., MH.,)

Anggota Penguji 2

(Dr. Muhammad Arafah, SH., M. Hum.)

Kaprodi

(Khoirur Rizal, SH., MH.,)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 14 Januari 2019

PERNYATAAN ORSINALITAS

Skripsi/Tesis/Disertasi ini adalah benar hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti terjadi plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Ayu Sekar Mahesarani

NIM : 1510611031

Tanggal : 27 Januari 2019

Yang Menyatakan



(AYU SEKAR MAHESARANI)

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
~~TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS~~

PERNYATAAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AYU SEKAR MAHESARANI
NIM : 15106110331
Fakultas : Hukum
Program Studi : S-1 ILMU HUKUM
Jenis Karya : (Tugas Akhir/ Skripsi/ Tesis)*

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya dengan judul:

**KEDUDUKAN HAK *SERVITUUT* ATAS PENGISOLASIAN TANAH
OLEH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak untuk menyimpan, mengalih/ formatkan, mengelola dalam membentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasi Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 27 Januari 2019

Yang menyatakan,



(AYU SEKAR MAHESARANI)

KEDUDUKAN HAK *SERVITUUT* ATAS PENGISOLASIAN TANAH OLEH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN

Ayu Sekar Mahesarani

Abstrak

Tanah merupakan sumber kehidupan. Setiap hak atas tanah melekat fungsi sosial sehingga berlaku mutlak terhadap tanah tersebut. Hak *servituut* merupakan suatu wujud fungsi sosial atas tanah yang diatur pada Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak *servituut* atau *erfdienstbaarheid* di dasari pada Pasal 674 sampai dengan Pasal 710 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pengisolasian tanah merupakan perbuatan melawan hukum dengan tidak melaksanakan fungsi sosial sehingga merugikan masyarakat sekitar. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan hak *servituut* menurut UUPA dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap masyarakat yang tidak bersedia memberikan pekarangannya untuk kepentingan umum dan akibat hukum apabila pengisolasian tanah oleh pemegang Hak Guna Bangunan tetap dilakukan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, penelitian dengan menggunakan data-data kepustakaan yang berasal dari sumber primer, sekunder dan tersier yang dianalisa secara deskriptif. Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan dan wawancara kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci: Hak *Servituut*, Fungsi Sosial, Hak Guna Bangunan.

POSITION OF *SERVITUUT* RIGHTS OVER THE LAND INSULATION BY HOLDER OF BUILDING RIGHTS

Ayu Sekar Mahesarani

Abstract

Land is the sources of life. Every land right is attached to a social function so that it applies indefectible to that land. . Servituut rights is a manifestation of the social function of the land based on article 6 Law Number 5 of 1960 concering basic regulations on agrarian principles (UUPA). Servituut rights or erfdiensbaarheid is based on aricle 674 until article 710 Indonesian civil code Land Insulations are illegal act by not performing social functions. Aim: This study aims to find out the position of servituut rights based on basic regulations on agrarian principles and Indonesian civil codes toward people that unwilling to giving their land for social function and law consequences of insulation by holder of building rights still carried out. Methode: This study using normative juridical research methode. Data was derived from primary, secondary and tertiary sources which are analyzed descriptively. This study uses library research and interview with the Ministry of Agrarian and Spatial Planning / National Land Agency.

Key Words: Servituut Rights, Social Functions, Building Rights.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, atas segala limpahan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul ” KEDUDUKAN HAK *SERVITUUT* ATAS PENGISOLASIAN TANAH OLEH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN”. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta. Penulisan skripsi ini dapat terwujud atas bantuan berbagai pihak, terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat:

1. Ibu Dr. Erna Hermawati, Ak, CPMA, CA., selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Bapak Dr. Suherman, S.H., LL.M, selaku wakil dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Bapak Subur, S.E., M.M, selaku wakil dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Bapak Drs. Subakdi, M.M, selaku wakil dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
6. Bapak Dr. Muhammad Arafah Sinjar, SH., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, terima kasih atas segala bimbingan, bantuan, arahan, dukungan, masukan, menyediakan waktu dan kebaikan yang telah diberikan selama penulisan skripsi.
7. Ibu Dr. Erni Agustina, S.H., Sp.N, selaku ketua jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
8. Bapak Khoirur Rizal Lutfi, S.H., M.H, selaku kepala program studi Strata 1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta
9. Bapak Heru Suyanto, S.H., M.H, selaku dosen pembimbing akademik yang telah memberikan bimbingan selama menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

10. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, yang telah memberikan ilmu kepada penulis.
11. Bapak Risdianto dan Bapak Galang, selaku biro hukum dan hubungan masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
12. Orang Tua penulis tercinta Machsus Thamrin dan Hartati Rustam terima kasih atas doa, bimbingan selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Serta kakak penulis Achmad Salman Dimastara dan adik penulis Achmad Afif Taufiqurahman terima kasih atas dukungan dan doanya.
13. Rekan-rekan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang penulis sayangi Nahel, Cendana, Syavira, Gledys, Novia, Cintan, Fama, Veby, Panji, Ridho, Niko, Harits, Geraldo serta rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pembangun Nasional “Veteran” Jakarta 2015 yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang selalu memberikan dukungan dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
14. Bapak satpam Universitas Pembangun Nasional “Veteran” Jakarta yang berbaik hati mengantarkan saya ke cinere untuk mendapatkan tanda tangan.
15. Rekan-rekan di luar universitas yang penulis sayangi, Emila, Alya, Yulina Andita, Syifa, Suti, dan Dwi.
16. Dan berbagai pihak lain yang secara tidak langsung ikut memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karenanya penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaanya. Akhir kata penulis mendoakan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan khususnya bagi sivitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Jakarta, 2018

(Ayu Sekar Mahesarani)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORSINALITAS	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	v
Abstrak	vi
Abstract	vii
KATA PENGANTAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Perumusan Masalah.....	5
I.3. Ruang Lingkup Penelitian	5
I.4. Tujuan dan Manfaat Penulisan	5
I.5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual.....	6
I.6. Metode Penelitian	10
I.7. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN UMUM HAK KEBENDAAN, HAK ATAS TANAH DAN HAK <i>SERVITUUT</i>	15
II.1 Tinjauan Umum Hak Kebendaan	15
II. 2. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah.....	15
II. 2. Tinjauan Umum Hak <i>Servituut</i>	40
BAB III PENGISOLASIAN TANAH HAK GUNA BANGUNAN DAN KAITANNYA DENGAN HAK <i>SERVITUUT</i>	44
III. 1. Pengisolasian Tanah dan Kaitannya dengan Hak <i>Servituut</i>	44
III. 2. Hapusnya Hak Guna Bangunan	47
III. 3. Kasus Hak <i>Servituut</i>	50
BAB IV ANALISA KEDUDUKAN HAK <i>SERVITUUT</i> ATAS PENGISOLASIAN TANAH OLEH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN	52
IV. 1. Kedudukan hak <i>servituut</i> menurut UUPA dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata	52

IV. 2. Akibat hukum apabila pengisolasian tanah oleh pemegang Hak Guna Bangunan tetap dilakukan.....	57
BAB V PENUTUP.....	69
V. 1. Kesimpulan	69
V. 2. Saran.....	70

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP

BERITA ACARA SIDANG SKRIPSI

REVISI HASIL SIDANG KOMPREHENSIF/SKRIPSI

KARTU MONITORING

LAMPIRAN