

BAB III

KRONOLOGI KASUS, AKIBAT HUKUM, DAN PENYELESAIAN GANTI RUGI DALAM PEMBANGUNAN YANG MENUTUPI RUMAH TETANGGA

A. Kronologi kasus rumah yang tidak memiliki akses jalan keluar masuk karena tertutup bangunan tetangganya

Berawal dari tanah orang tuanya Eko pada tahun 1982, sedangkan sertifikat rumah didapatkannya pada tahun 1998. Setahun kemudian tepatnya tahun 1999 Eko mulai membangun rumah dengan lebar dan luas sekitar 76 meter persegi di atas lahan peninggalan ayahnya. Pada tahun 2016 ada warga baru bernama Rahmat yang membeli tanah tepat di depan rumah Eko. Tak hanya di depan rumahnya, di samping rumah Eko juga dibeli oleh orang lain bernama Yana.

Ketua RT dan pengurus kampung sempat mendatangi Eko untuk menginformasikan bahwa jalan akses menuju rumahnya tersebut akan tertutup dan diadakan pertemuan antara Eko dan tetangganya yang membeli tanah untuk mencari solusi persoalan itu, akan tetapi Eko dan tetangganya tidak menemui kata sepakat. Eko sempat menawar beberapa meter lahan milik tetangganya yang akan membangun rumah di depan dan samping kiri, agar keluarga Eko dapat memiliki jalan masuk. Eko menawar dengan harga Rp. 10,000,000,- (sepuluh juta rupiah) untuk membeli lahan sepanjang 21 meter dengan lebar setengah meter, tetapi penawaran Eko ditolak karena pemilik lahan menilai harga tersebut kurang cocok. Eko berbalik menawarkan rumah miliknya kepada dua tetangganya di depan dan samping kiri rumahnya

itu tetapi harga yang mereka tawarkan tidak mendapatkan kesepakatan kedua belah pihak. Eko dan adiknya pada akhirnya dengan berat hati mempersilahkan pembangunan itu. Selama satu setengah bulan saat rumah tetangganya dibangun pada tahun 2016, Eko dan keluarganya tidak memiliki pilihan lain selain memanjat tembok untuk masuk ke dalam rumahnya. Setelah tetangganya membangun atap, Eko pun tidak bisa lagi memanjat ke rumahnya.

Tahun 2017, Eko sudah pernah mendatangi Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut (BPN) untuk mendapatkan surat pengukuran. Dari denah BPN, ternyata ada salah satu lahan yang diarsir sebagai tanda fasilitas umum (fasum) untuk jalan. Letaknya persis di sebelah kiri rumah Eko, akan tetapi saat menindaklanjutinya, BPN mengarahkannya ke Dinas Tata Ruang (Distaru). Hanya, saat itu Eko tetap tidak menemukan kejelasan.

Eko sebelumnya memiliki akses gang, akses gang tersebut justru dibuat rumah oleh warga sekitar. Akses gang tersebut tertera dalam denah BPN yang ditunjukkan Eko. Dalam denah tersebut, terdapat gambar diarsir yang menuju rumah Eko. Sebelumnya Eko memang sempat meminta BPN untuk meninjau ulang kediamannya pada tahun 2017. Belakangan diketahui, lahan untuk gang itu dibangun oleh pemilik lahan yang bernama Saldi yang digunakan oleh Rohanda. Berdasarkan denah yang dimiliki Eko, salah satu bangunan milik tetangga Eko yang bernama Rohanda itu, berdiri di area fasos dan fasum. Sejak ada warga yang membeli tanah dan membangun bangunan tepat di depan dan samping kiri rumahnya, rumah Eko pun mulai terjepit karena ada pembangunan rumah lainnya yang menutup akses jalan

keluar-masuk untuknya, hingga pada bulan September 2018, polemik rumah Pak Eko pun mencuat dan menjadi viral di media sosial.

Usai musyawarah tingkat RT tidak berhasil, lalu Eko melanjutkan musyawarah dengan tetangganya di kelurahan Pasirjati, kecamatan Ujungberung dan tetap tidak membuahkan hasil. Camat Ujungberung Taufik Hidayat akhirnya memusyawarahkan persoalan rumah milik Eko. Dua jam musyawarah digelar di Kantor Kecamatan Ujungberung pada Rabu, 12 September 2018 dengan dihadiri oleh Eko, Rahmat sebagai pemilik rumah disebelah barat, Yana pemilik rumah di sebelah utara, dan Saldi sebagai makelar penjual tanah yang juga sempat menjabat menjadi ketua RW di wilayah tersebut serta pemilik lahan yang rumahnya kini ditempati oleh Ibu Rohanda turut dihadirkan dalam pertemuan tersebut. Selain itu turut hadir beberapa unsur terkait seperti BPN, Distaru, Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP), serta TNI dan kepolisian setempat juga hadir dalam pertemuan itu.

Camat Ujungberung, Taufik Hidayat, kemudian bersedia memfasilitasi mediasi antara Eko dengan para tetangganya. Dalam mediasi yang berlangsung di Kantor Kecamatan Ujungberung tersebut, menghasilkan tiga alternatif solusi. Solusi pertama, Eko menjual rumah kepada tetangganya. Solusi kedua, Eko membeli tanah untuk akses jalan. Ketiga, tetangganya secara sukarela memberikan akses jalan kepada Eko.

Menurut Rahmat sempat menawarkan sebagian tanah miliknya untuk dibeli Eko sebagai akses jalan menuju rumahnya, tetapi tawaran itu ditolak disebabkan Eko tidak memiliki dana yang cukup. Sementara Eko sendiri, menuntut ingin dibukakan

jalan, sedangkan gang jalan menuju rumah Eko sudah dibangun rumah. Rumah yang menutupi akses jalan itu yang dituntut oleh Eko pada saat itu. Eko berpegang teguh pada hasil peninjauan yang dilakukan BPN. Sementara Pak Saldi yang hadir dalam pertemuan, mengklaim lahan yang diarsir tersebut merupakan tanah milik pribadi. Dia juga menyalahkan BPN atas penerbitan denah arsir yang disebut fasos dan fasum, akan tetapi saat ditanya sertifikat, Saldi menyebut lahan tersebut tak bersertifikat, surat-surat hanya berupa akta jua beli yang selanjutnya disebut (AJB).

Saat melakukan pembangunan rumah, Rahmat mengaku telah membuatkan pintu darurat di bagian belakang rumahnya yang menghadap langsung ke rumah Eko. Namun pintu itu dimaksudkan sebagai pintu darurat saja bagi Eko. Rahmat membuatkan pintu darurat sebagai rasa kemanusiaan saja apabila terjadi sesuatu di rumah Eko. Berdasarkan ungkapan Rahmat, Eko dan dirinya selalu berkomunikasi, dan Rahmat menyesalkan dengan adanya penilaian bahwa dirinya yang menutup rumah Eko.

Eko sudah berulang kali berusaha menyelesaikan permasalahannya tersebut. Selanjutnya Eko mengadu ke kantor Pertanahan kota Bandung, sampai mendatangi Walikota Bandung, akan tetapi hal tersebut tak kunjung membuahkan hasil. Buntutnya masalah rumah Eko yang terblokir/tertutup tembok tetangga ini disebabkan salahsatunya adalah tak ada IMB. Baik Eko maupun tetangganya yang lain belum pernah mengurus dokumen tersebut. Hal ini sesuai dengan pernyataan Enay Darso selaku koordinator Distaru wilayah Ujungberung, Rabu, 12 September 2018.

Rabu 19 September 2018, menjadi hari bersejarah bagi Eko setelah menunggu selama dua tahun, ada salah satu tetangganya yang dengan niatan untuk menolong yaitu salah satu putra Alm.Imas, Agus Setiawan menghibahkan sebagian tanah miliknya dengan lebar 1 meter dengan panjang 6 meter. Tanah tersebut berada di pinggir kiri rumah almarhum Imas yang langsung menembus ke rumah Eko. Jalan alternatif ini dipilih lantaran rumah keluarga Imas berada tepat di belakang rumah Eko. Pembuatan jalan ini harus menghancurkan pagar dan tembok rumahnya, karena Agus hanya meminta kepada pemerintahan setempat, setelah dibuatkan jalan itu agar kembali memperbaiki pagar tembok rumahnya ke semula. Setelah itu, Kamis 20 September 2018 proses pembuatan jalan akan dilakukan, dan akhirnya Eko memiliki akses jalan keluar masuk.

B. Akibat Hukum Atas Pembangunan Yang Menutupi Rumah Tetangga Tinjauan Kasus Rumah Pak Eko Di Kawasan Ujung Berung Bandung

Masalah tanah adalah sangat aktual bagi manusia dimana saja, terutama dalam masalah bangunan. Sebenarnya mendirikan bangunan seperti rumah adalah sebuah perbuatan yang harus memiliki izin dari pemerintah, jika bangunan rumah tidak memiliki izin dari pemerintah, bangunan tersebut dapat merugikan masyarakat disekitarnya, oleh karena itu peran pemerintah sangat diperlukan, dalam hal ini melalui IMB.

IMB diterbitkan dengan tujuan menciptakan tertib bangunan dan penataan bangunan agar sesuai dengan peruntukannya. Serta menciptakan tata letak bangunan

yang teratur, nyaman, dan sesuai peruntukan tanah. Dengan memiliki IMB pada sebuah bangunan, diharapkan tercipta keserasian dan keseimbangan antara lingkungan dan bangunan. Setiap orang tidak bisa dengan leluasa membangun meskipun bangunan yang didirikan itu berada diatas tanah haknya jika tidak sesuai dengan peraturan.

Untuk setiap kegiatan pembangunan bangunan diwilayah Kota Bandung, masyarakat terlebih dahulu harus mengurus dan memperoleh IMB sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan tersebut dapat berjalan dengan lancar dan tidak terjadi hal-hal yang tidak di inginkan dikemudian hari. Berdasarkan kasus yang menimpa Eko ini setelah ditelusuri oleh Pemerintah Kota Bandung penyebab rumah Eko tidak memiliki akses jalan adalah bangunan rumah Eko dan tetangganya tidak memiliki IMB. Dokumen IMB sendiri penting untuk menentukan kondisi suatu rumah dan dengan IMB ini dapat diketahui arah jalan untuk suatu rumah. Berdasarkan peristiwa di atas perbuatan yang dilakukan oleh tetangga Eko bertentangan dengan PP Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Tetangga Eko yang tidak memiliki IMB ini dapat dikenakan sanksi administratif, denda, dan pembongkaran bangunan.

Perbuatan tersebut telah merugikan Eko yang tidak memiliki akses jalan ke rumahnya, perbuatan tetangganya tersebut menimbulkan suatu akibat hukum. Akibat hukum merupakan akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini

dinamakan tindakan hukum, jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Menurut Ishaq akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum. Karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum. Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang diatur oleh hukum, karena akibat itu bisa dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.

Kasus pembangunan yang menutupi bangunan atau rumah orang lain ini menimbulkan akibat hukum bagi pemilik bangunan yang menutup akses jalan keluar masuk yaitu :

Adanya perbuatan yang dilakukan oleh tetangga Eko yang bernama Saldi, Rahmat, Yana (subjek hukum) terhadap rumah Eko (objek hukum) atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat itu telah diatur oleh hukum. Perbuatan yang dilakukan tetangga Eko yang membangun bangunan atau menutup pekarangannya ini sudah diatur dalam Pasal 631 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Setiap pemilik boleh menutup pekarangannya, tanpa mengurangi pengecualian yang dibuat dalam Pasal 667.” Artinya tetangga Eko ini berhak saja untuk membangun atau menutup pekarangannya, namun pelaksanaan hak tersebut tidaklah mutlak. Hak tersebut dapat dilaksanakan sepanjang tidak melanggar hak dan kepentingan orang lain, dalam hal ini hak dan kepentingan orang lain. Dengan kata

lain pembangunan yang dilakukan tetangga Eko ini seharusnya tidak boleh bertentangan dengan pasal tersebut, jika bertentangan maka berlaku Pasal 667.

Berdasarkan uraian kronologi kasus tersebut Saldi tetangga Eko yang telah mendirikan bangunan tanpa mendiskusikan terlebih dahulu diatas lahan yang sebelumnya sudah menjadi fasos dan fasum (jalan keluar masuk) bagi Eko yang sudah lama berlangsung sejak tahun 1999. Tentunya Saldi harus tunduk kepada ketentuan Pasal 674 KUHPerdara tentang Hak Servitut, dimana pekarangan milik yang satu seseorang dapat digunakan bagi dan demi kemanfaatan/kepentingan pekarangan milik orang lain. Jadi jika merujuk pada hak servituut, dan denah BPN yang ditunjukkan Eko valid, maka bisa saja Eko berhak menuntut gang sebagai akses jalan menuju rumahnya.

Begitupun dengan tetangga Eko yang bernama Rahmat, sebelumnya ia telah menegosiasikan masalah ini kepada Eko, bahkan sebelum membangun atau menutup pekarangannya Rahmat sempat menawarkan Eko untuk membeli sebagian tanahnya untuk akses jalan, namun pada saat itu Eko tidak mempunyai cukup uang untuk membelinya. Sampai Pada akhirnya Eko mempersilahkan Rahmat untuk membangun rumahnya tersebut. Tanpa bernegosiasi lagi Rahmat pun melanjutkan pembangunan rumahnya di tanah pribadinya itu.

Tanah pribadi adalah tanah dengan status Hak Milik. Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 UUPA, adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Untuk menjamin kepastian

dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan membangun bangunan, setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Perbuatan tetangga Eko yang sudah membangun bangunan atau menutup pekarangannya sehingga menutup akses jalan keluar masuk bagi Eko sudah bertentangan dengan Pasal 631 KUHPerdara, maka dengan kata lain berlaku juga Pasal 667 KUHPerdara bagi Eko. Sesuai dengan bunyi pasal tersebut maka Eko berhak menuntut kepada tetangganya yang sudah membangun bangunan dengan menutup akses jalan keluar masuk baginya itu melalui pembelian lahan dengan harga yang sesuai.

Bangunan gedung yang didirikan diatas tanah memiliki asas fungsi sosial yang diatur dalam Pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh dalam kandungan dalam pengertian hak milik yang merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat ini dimaksudkan untuk membedakan hak atas tanah yang lainnya. Tetapi dalam kemutlakan hak milik tersebut melekat sebuah ikatan hukum yang bersifat umum dengan segala kepentingannya yang seimbang, yaitu fungsi sosial tanah. Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 UUPA menyatakan bahwa “hubungan antara Bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi” berkaitan dengan hal tersebut manusia sebagai makhluk sosial yang sekaligus merupakan pemilik dari tanah haruslah tetap mementingkan kepentingan bersama atau kepentingan umum dan menyampingkan

kepentingan pribadi, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUPA bahwa kepentingan seseorang harus tunduk pada kepentingan umum.

Penutupan akses ini sangat jelas telah mengesampingkan kepentingan orang lain demi kepentingan dirinya sendiri, dimana dalam kasus yang dialami Eko perbuatan yang dilakukan tetangganya sehingga menutup akses jalan rumahnya tersebut, dimana dalam hal ini harusnya ada aturan mengenai sejauh mana fungsi sosial hak atas tanah tersebut berlaku, akan tetapi bukan berarti ketentuan hukum yang ada malah mempersulit ataupun mempersempit kepentingan pemilik hak atas tanah, akan tetapi hal ini dilakukan agar terjadi keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat lainnya. Agar tetap terciptanya masyarakat yang terjamin kemakmuran, kebahagiaan, serta keadilannya di Indonesia. Artinya tanah yang di haki oleh tetangga Eko mempunyai fungsi sosial dengan kata lain tidak boleh digunakan sepenuhnya untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, melainkan juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat umum.

Hal tersebut didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi yang empunya hak itu saja, tetapi juga bagi Bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan bukan hanya kepentingan berhak sendiri saja yang dipakai sebagai pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat.

Selanjutnya mengenai makna dari kata kepentingan umum yang sering disebut dalam fungsi sosial tanah, mengandung definisi bahwa kepentingan umum merupakan kepentingan bersama atau kepentingan orang banyak dan sifatnya kongkrit serta dapat dirasakan kemanfaatannya secara cepat, di dalam Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, terdapat pengertian bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Kasus penutupan akses jalan tetangga yang dilakukan oleh tetangga Eko yang selanjutnya menjadi fokus penelitian ini, jika ditinjau dari segi kepentingan umum yang banyak disebutkan dalam asas fungsi sosial hak atas tanah, seharusnya pihak tetangga Eko yang memiliki hak atas tanah harus mementingkan kepentingan umum atau kepentingan banyak pihak sesuai dengan maksud kepentingan umum yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang mengandung arti bahwa kepentingan umum merupakan kepentingan bagi bangsa, Negara dan masyarakat Indonesia, dimana arti kata masyarakat tersebut dapat juga berarti lingkungan sekitar dimana tanah kita berada, dalam kasus ini yang seharusnya mendapatkan haknya sebagai warga Negara adalah Eko selaku pemilik yang rumahnya terkepung bangunan tetangganya.

Atas keberlakuan Pasal 6 UUPA tersebut, maka lahan untuk akses jalan harus tetap disediakan sebagai jalan keluar masuk bagi Eko, dan karena itu tanah tersebut mempunyai fungsi sosial. Setelah tetangga Eko membangun rumahnya, sehingga Eko kesulitan untuk masuk kerumahnya itu berarti tetangga Eko telah merugikan kepentingan keluarga Eko. Bahkan hampir selama 2 tahun kiranya semenjak bangunan tetangganya sudah berdiri Eko pun dengan terpaksa harus meninggalkan rumahnya. Dengan demikian tetangga Eko telah menghilangkan fungsi sosial hak atas tanahnya tersebut.

Sementara perbuatan yang dilakukan tetangga Eko ini telah menimbulkan berbagai kerugian bagi Eko sehingga menimbulkan akibat hukum yang dapat dikategorikan kedalam perbuatan melawan hukum. Sebagaimana ditegaskan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Dari isi Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (hubungan kausalitas);
4. Adanya kerugian.

Adanya perbuatan atau tindakan dari tetangga Eko yang melanggar/melawan hukum yang tertulis maupun tidak tertulis. Perbuatan tetangga Eko ini sudah jelas bertentangan dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis fungsi

bangunan gedung yang sudah diatur dalam Pasal 7 ayat (1), ayat (2), dan Pasal 8 ayat (1), ayat (4) UUBG, serta dalam Pasal 631 dan Pasal 667 KUHPerdara.

Perbuatan tetangga Eko yang telah menutup akses jalan kerumahnya secara jelas telah merugikan keluarga Eko, sehingga Eko mengalami berbagai kerugian. Nampak disini terdapat hubungan klausul atau sebab akibat dari kasus sengketa lahan bertetangga ini yaitu sebab dari tetangga Eko yang membangun bangunan sehingga menutup akses jalan keluar masuk bagi Eko, maka akibat yang dialami Eko yaitu merasa dirugikan baik materil maupun immateril. Dengan kata lain kerugian tidak akan terjadi kepada Eko jika tetangganya tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.

Seiring dengan perbuatan yang dilakukan tetangga Eko ini sehingga terpenuhinya beberapa unsur diatas, maka timbul akibat hukum bagi tetangga Eko yang mana perbuatan tersebut dapat dikategorikan kedalam perbuatan melawan hukum.

C. Penyelesaian Ganti Rugi Dalam Sengketa Lahan Bertetangga Secara Melawan Hukum Tinjauan Kasus Rumah Pak Eko Di Kawasan Ujung Berung Bandung

Pemberian ganti rugi bagi kepentingan umum ini seringkali menjadi masalah berlarut-larut sehingga menyebabkan tertundanya pembangunan. Masalah pemberian ganti kerugian dalam rangka perolehan tanah untuk kepentingan umum merupakan masalah pokok dalam perolehan tanah. Hal itu karena dalam rangka

perolehan tanah yang secara umum lazim menggunakan prosedur pelepasan hak. Melalui prosedur ini maka ada serangkaian tahapan yang harus ditempuh secara benar dan sesuai prosedur. Tentu saja pemberian ganti kerugian merupakan satu-satunya syarat terjadinya pelepasan hak atas tanah. Terjadinya pelepasan hak menurut pengaturan hukum tanah nasional adalah ditentukan pada saat yang secara bersamaan (serentak) pada saat terjadinya pelepasan hak. Secara formal terjadinya pelepasan hak tersebut dapat dilihat pada perjanjian pelepasan hak yang ditandatangani oleh pihak pemilik tanah (pemegang hak) dan pihak yang membebaskan dan akan menguasai tanah tersebut kemudian.

Selanjutnya jika dilihat dari segi penyelesaian ganti ruginya, dalam kasus yang dialami Eko ini sebenarnya sudah ada aturan yang mengatur mengenai penyelesaian kasus ini, yaitu seperti yang sudah tercantum dalam Pasal 667 KUHPerdara. Bahwa Eko dapat melakukannya dengan cara *ekspropriation* atau ekspropriasi yang merupakan bentuk nasionalisasi yang disertai dengan pembayaran ganti-rugi atau kompensasi dimana seseorang dapat melakukan nasionalisasi terhadap hak milik pribadinya untuk kepentingan nasional, dimana kaitannya dengan hal ini kasus pembangunan yang menutupi rumah tetangga hingga menutup akses jalan tetangganya yang dilakukan oleh tetangga Eko yang bernama Rahmat, Saldi, dan Yana ini, maka pihak Eko dapat melakukan ekspropriasi terhadap tanah tetangganya tersebut dengan cara memberikan ganti rugi kepada tetangganya terhadap lahannya sendiri.

Eko pun berusaha membeli sebagian tanah milik kedua tetangganya tersebut untuk dijadikan akses jalan bagi keluarganya, akan tetapi di tolak karena tak ada kesepakatan harga. Keterbatasan uang yang dimiliki Eko ini membuatnya mempersilahkan pembangunan rumah tetangganya itu. Seharusnya tetangga Eko pun perlu merelakan tanah miliknya tersebut untuk dibeli dengan harga wajar. Musyawarah dan juga kelapangan hati dari seluruh pihak yang terlibat memang diperlukan untuk dapat memecahkan masalah seperti kasus rumah Eko ini. Solusi atas masalah jalan ke rumah Eko telah ditemukan. Tetangga belakang rumah Eko yaitu keluarga Alm.Imas dan para ahli warisnya bersedia memberikan sebagian area rumahnya untuk dibuatkan jalan. Akses jalan tersebut memiliki luas 1 (satu) meter dan panjang 6 (enam) meter.

Disebutkan, pada bagian kanan rumah Alm.Imas, terdapat celah yang menembus bagian kiri rumah Eko. Lebarnya sendiri sekitar 15 (lima belas) meter. Bagian itulah yang dibongkar dan dibuat akses menuju rumah Eko. Sementara itu biaya pembongkaran dan pembuatan jalan akan di tanggung oleh pemerintah setempat. Maka dengan ini tetangga Eko tersebut dapat dikenakan hak pengabdian pekarang yang mana merupakan hak setiap penghuni/pemilik lahan agar ia memiliki akses keluar masuk, air bersih, penerangan serta pemandangan. Empat unsur utama tempat hunian ini menjadi bersifat konstitutif, artinya merupakan hak konstitusional setiap warga Negara yang tidak boleh direnggut oleh pemilik tanah yang mengelili/mengepung tanah orang lain. Hal ini sudah diatur secara tegas oleh

berbagai praktik peradilan yang menghidupkan kembali Lembaga Hukum yang “Pengabdian Karang”, yang sering disebut dengan *servituut*.

Jika tetangga Eko tidak bersedia memenuhi Pasal 667 KUHPerdato dengan menerima harga tawaran Eko sebagai ganti rugi lahan tersebut, dan/atau jika Eko sendiri tidak sanggup untuk memenuhi ganti rugi yang terdapat dalam Pasal 667 KUHPerdato tersebut maka berlakulah ketentuan mengenai daluwarsa/ hilangnya hak setelah 30 tahun, atau dapat dititipkan uang ganti rugi di pengadilan sebesar harga pasar atas tanah yang terkena pengabdian karang tersebut. Mengenai kedaluwarsaan sebagai suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu kewajiban ini terdapat dalam Pasal 1967 KUHPerdato

Sementara itu, bagi Eko yang memiliki rumah atau tanah yang terkepung oleh bangunan atau tanah tengganya ini, maka ketentuan yang masih berlaku hingga kini dalam praktiknya di Indonesia karena dihidupkan kembali oleh praktik peradilan meski sebelumnya telah tidak berlaku atau dimatikan oleh UUPA, ialah ketentuan mengenai “Hak Pengabdian Karang” (*Servitutt*), yang diatur dalam Pasal 674 hingga Pasal 710 KUHPerdato. Jadi dengan kata lain Eko sebagai pemilik rumah yang tidak memiliki akses jalan karena terkepung bangunan tetangganya ini, maka Eko dapat menuntut hak Eko atas pengabdian karang yang menjadi beban pemilik lahan yang menutup bangunan Eko. Hal ini merupakan mekanisme hukum yang bersifat imperatif dan mengikat. Sehingga pihak yang dibebaninya tidaklah dapat menolak hak Eko atas akses jalan, selama hal ini dilakukan secara wajar dan proposional. Beberapa orang memang berpendapat bahwa hak pengabdian karang

telah dimatikan/tidak berlaku oleh UUPA, akan tetapi hukum kebiasaan dan yurisprudensi putusan pengadilan memainkan peran signifikan dalam hukum perdata di Indonesia guna menutup kekosongan hukum, sebagai salah satu sumber hukum formil.

Permasalahan ataupun sengketa-sengketa yang serupa masih sering terjadi, padahal secara normatif sudah ada pedoman di dalam peraturan perundang-undangan. Untuk sementara dapat dijelaskan faktor utama sering penyebabnya adalah tidak lain berkuat pada masalah pemberian ganti kerugian yang tidak kunjung disepakati. Kesepakatan mengenai pemberian ganti kerugian yang dilakukan sesuai prosedur ternyata masih memiliki kelemahan didalam memberikan kepastian hukum secara tuntas. Perngertian tuntas dimaksud adalah terpenuhinya legalitas secara hukumbaik secara materil maupun secara formil.

Kepastian hukum dalam lingkup materil adalah adanya kelemahan dalam rumusan norma-norma mengenai dasar perhitungan nilai ganti kerugian, sedangkan secara formil adalah berkenaan dengan prosedur penyelesaiannya.

Menurut ketentuan Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006, dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:

1. Nilai Jual Obyek Pajak yang selanjutnya disingkat (NJOP) atau nilai nyata sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berlajana berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;

2. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang bangunan.
3. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian.

Dalam kronologi pengaturan perolehan tanah untuk kepentingan umum tentunya dilihat pertama kali pada berbagai pasal UUPA yang mengatur mengenai sebab-sebab berakhirnya hak atas tanah karena adanya pelepasan hak dan pencabutan hak. Pada azasnya sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum angka 2 Undang-Undang Nomor 20. Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya maka jika diperlukan tanah dan/atau benda lainnya kepunyaan orang lain untuk sesuatu keperluan harus lebih dahulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan yang empunya.

Tetapi dengan cara demikian itu tidak selalu mendapatkan hasil yang diharapkan, karena ada kemungkinan yang empunya meminta harga yang terlampau tinggi ataupun tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanahnya yang diperlukan itu. Oleh karena itu kepentingan umum harus didahulukan dari pada kepentingan pribadi, maka jika tindakan yang dimaksudkan itu memang benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan yang memaksa, yaitu jika jalan musyawarah tidak dapat membawa hasil yang diharapkan, harus ada wewenang pada Pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan. Pengambilan itu dilakukan dengan jalan mengadakan pencabutan hak sebagai yang dimaksud dalam Pasal 18 UUPA. Jadi pencabutan hak adalah jalan terakhir untuk memperoleh tanah

dan/atau benda lainnya yang diperlukan untuk kepentingan umum. Pada itu dalam menjalankan pencabutan hak tersebut kepentingan dari pada yang empunya, tidak boleh diabaikan begitu saja. Oleh karena itu maka selain wewenang untuk melakukan pencabutan hak, di dalam Pasal 18 UUPA tersebut dimuat pula jaminan-jaminan bagi yang empunya, yaitu bahwa pencabutan hak harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak dan harus pula dilakukan menurut cara yang diatur dalam undang-undang.