

Tinjauan Hukum *Onrechtmatige Daad* Penggunaan Tanah Hak Guna Usaha Terhadap Penutupan Akses Jalan Bagi Masyarakat

Tarikh Rizqi Nasution

torikrizky@gmail.com

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Adlin Budhiawan

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

ABSTRAK

Penutupan akses jalan yang dilakukan oleh pemegang hak guna usaha (HGU) merupakan suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata. Dalam hal ini, tindakan menutup akses jalan yang menghalangi hak masyarakat untuk menggunakan jalan secara sah dapat menimbulkan kerugian, baik secara langsung maupun tidak langsung. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah penutupan akses jalan oleh pemegang HGU melanggar ketentuan yang berlaku dan dapat berakibat pada pencabutan hak atas tanah tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1966. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penutupan akses jalan bagi masyarakat oleh pemegang hak guna usaha dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan dapat mengakibatkan pencabutan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Kesimpulannya, pemegang hak guna usaha yang menutup akses jalan kepada masyarakat dapat dikenakan sanksi berupa pencabutan hak atas tanah karena perbuatannya yang melanggar hukum dan merugikan orang lain.

KATA KUNCI: Hak Guna Usaha; Hak Milik; Melawan Hukum; Tanah

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki peran strategis bagi pembangunan dan pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Sebagai negara agraris, pengelolaan tanah tidak hanya berperan dalam aspek ekonomi, tetapi juga sosial, budaya, dan politik.¹ Oleh karena itu, hukum pertanahan menjadi salah satu pilar penting dalam pembangunan negara, yang diatur dalam berbagai regulasi, salah satunya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. UUPA menetapkan berbagai macam hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai, yang memiliki perbedaan dalam hak dan kewajiban yang melekat pada pemegang hak.

Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, hak atas tanah dapat dikelompokkan menjadi dua jenis utama, yaitu hak yang bersifat primer dan hak yang bersifat sekunder. Hak primer merujuk pada hak atas tanah yang diperoleh langsung dari tanah negara, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Sebaliknya, hak sekunder adalah hak atas tanah yang bersumber dari kepemilikan tanah oleh pihak lain, misalnya Hak Sewa, Hak Pakai atas tanah yang berstatus Hak Pengelolaan, HGB atas tanah dengan status Hak Milik, dan berbagai jenis hak lainnya.² Hak-hak atas tanah ini umumnya didukung oleh dokumen-dokumen tertentu yang berfungsi sebagai bukti sah atas penguasaan atau kepemilikan tanah. Dokumen tersebut bisa berupa sertifikat tanah, dokumen perjanjian jual beli, bukti transaksi, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), hingga surat keterangan yang menunjukkan adanya hak waris. Keberadaan dokumen-dokumen tersebut menjadi elemen penting dalam memberikan kepastian hukum atas status tanah dan penggunaannya.

Pemanfaatan tanah dengan status Hak Guna Usaha (HGU) memainkan peran penting dalam mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan, dan meningkatkan sektor pertanian, perkebunan, serta industri lainnya. Dengan memberikan hak kepada individu atau badan hukum untuk mengelola dan mengusahakan tanah dalam jangka waktu tertentu, HGU memungkinkan pemanfaatan sumber daya alam secara lebih produktif. Hak Guna Usaha, sebagai salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mengusahakan dan memanfaatkan tanah negara untuk tujuan tertentu, seperti pertanian, perkebunan, atau kehutanan, dalam jangka waktu yang ditentukan. Kewenangan ini diberikan dengan tujuan untuk meningkatkan produktivitas tanah serta mendukung

¹ Aliefia Qatrunnada et al., "Tantangan Dan Peran Pemerintah Dalam Pelaksanaan Landreform Di Indonesia," *AL-DALIL: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum* 1, no. 3 (2023): 1–12.

² Yuda Sony Adhi Pradana, "Implementasi Catur Tertib Pertanahan Di Bidang Pemilikan Hak Atas Tanah Secara Absentee Di Kabupaten Kudus" (Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023).

pembangunan ekonomi negara, namun tetap dengan syarat pemanfaatan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum.³ Namun, pelaksanaan hak ini sering kali menimbulkan persoalan hukum, terutama ketika penggunaannya bertentangan dengan hak dan kepentingan masyarakat luas, seperti dalam kasus penutupan akses jalan.

Persoalan penutupan akses jalan oleh pemegang HGU menimbulkan konflik kepentingan yang kompleks. Di satu sisi, pemegang HGU memiliki hak hukum untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh pemerintah. Di sisi lain, tindakan penutupan akses jalan dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap prinsip keadilan dan keseimbangan antara hak individu dan kepentingan umum. Kasus nyata yang mencerminkan persoalan ini adalah penutupan jalan sepihak oleh pihak PT Perkebunan Nusantara (PTPN) di Kabupaten Kediri, Kecamatan Pancu. Sejumlah petani dan penambang dari Laharpang, Kecamatan Pancu mengikuti mediasi dengan Pemerintah Kabupaten (Pemkab) terkait penutupan jalan sepihak oleh pihak PT Perkebunan Nusantara (PTPN). Penutupan jalan oleh BUMN Perkebunan itu berdampak negatif terhadap kegiatan para petani dan penambang. Mereka mengeluhkan bahwa akses jalan yang ditutup tersebut merupakan jalur utama untuk mengangkut hasil panen dan material tambang, sehingga penutupan ini menyebabkan kerugian ekonomi yang signifikan. Para petani dan penambang juga menyampaikan bahwa penutupan dilakukan tanpa adanya komunikasi atau sosialisasi sebelumnya, yang dinilai sebagai tindakan sepihak dan tidak adil.⁴

Secara hukum, tindakan penutupan akses jalan seperti ini bertentangan dengan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Penjelasan umum UUPA menyatakan dengan tegas bahwa hak atas tanah tidak boleh digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, terutama jika penggunaannya merugikan masyarakat atau pihak lain. Prinsip ini menjadi dasar bahwa setiap pemanfaatan tanah, termasuk yang berstatus HGU, harus tetap memperhatikan kepentingan bersama dan keseimbangan antara hak individu dengan kewajiban sosial.⁵

Pengaturan lebih lanjut mengenai larangan menutup akses publik juga terdapat dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta

³ Indah Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)," *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2020).

⁴ Isa Anshori, "Petani Dan Penambang Di Kediri Terhambat Akses Jalan, Pemkab Mediasi Konflik Dengan PTPN," *Ketik.Co.Id*, August 23, 2024, <https://ketik.co.id/berita/petani-dan-penambang-di-kediri-terhambat-akses-jalan-pemkab-mediasi-konflik-dengan-ptpn>.

⁵ H M Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021), hlm.34.

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021. Kedua regulasi ini secara eksplisit melarang pemegang hak atas tanah, termasuk HGU, untuk mengurung atau menutup pekarangan, bidang tanah lain, atau akses umum seperti jalan dan saluran air. Bahkan, Permen ATR/Kepala BPN menegaskan bahwa komitmen untuk tidak menutup akses publik harus diberikan oleh pemohon hak atas tanah, dan wajib diperbarui saat perpanjangan atau pembaruan hak.

Fenomena ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai batasan penggunaan tanah HGU dalam kerangka hukum agraria dan hukum perdata. Apakah pemegang HGU memiliki kewenangan penuh untuk menutup akses jalan yang melewati wilayahnya, atautkah tindakan tersebut melanggar prinsip-prinsip hukum yang melindungi kepentingan publik? Persoalan ini menjadi semakin rumit apabila akses jalan yang ditutup telah digunakan masyarakat secara turun-temurun, yang dalam perspektif hukum adat dapat dianggap sebagai hak atas tanah yang dilindungi. Selain itu, konflik seperti ini juga menyoroti lemahnya pengawasan dan penegakan hukum dalam pelaksanaan HGU. Pemerintah memiliki peran penting untuk memastikan bahwa penggunaan tanah, khususnya dengan status HGU, dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, sering kali pengawasan terhadap pemanfaatan tanah HGU tidak optimal, sehingga menimbulkan celah hukum yang dimanfaatkan oleh pemegang HGU untuk bertindak sewenang-wenang.

Penelitian mengenai Analisis Hukum Terhadap Perubahan Status Tanah Dari HGU Menjadi Hak Milik Terhadap Hak Dan Kewajiban Pemilik merupakan sebuah hasil pemikiran dan karya asli dari penulis. Penelitian ini tentu sangat berbeda dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya:

Penelitian di Jember (2022)⁶, salah satu studi kasus yang penting adalah perubahan status HGU di Jenggawah, Jember. Penelitian ini membahas bagaimana perubahan status HGU menjadi Hak Milik berdampak pada pemanfaatan tanah dan perencanaan tata ruang di daerah tersebut. Perubahan ini sering kali menyebabkan konflik, terutama jika tidak selaras dengan peraturan daerah mengenai peruntukan lahan.

Dinaka, Achmad Alies dalam penelitiannya yang berjudul *"Pertimbangan Hakim dalam Kasus Penutupan Akses Jalan Warga Secara Sepihak oleh Pemilik Tanah (Putusan Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.PG)"* pada tahun 2024, berfokus pada pertimbangan hakim dalam menyelesaikan kasus penutupan akses jalan oleh pemilik

⁶ Kirana Endah RIMADANI, "Perubahan Status Tanah Hak Guna Usaha Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Jenggawah Di Desa Ajung-Gayasan Kabupaten Jember)" (FAKULTAS HUKUM, n.d.).

tanah biasa.⁷ Penelitian ini memberikan wawasan mengenai analisis yuridis terhadap pertimbangan hakim berdasarkan pemeriksaan setempat dan bukti yang diajukan dalam persidangan. Namun, penelitian ini tidak menyentuh aspek penggunaan tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) serta bagaimana prinsip fungsi sosial tanah dalam Pasal 5 UUPA berperan dalam penyelesaian konflik akses jalan. Fokusnya juga tidak mencakup pengaturan spesifik dalam regulasi modern seperti PP No. 18 Tahun 2021 atau Permen ATR/Kepala BPN No. 18 Tahun 2021, yang relevan dalam konteks penggunaan tanah di masa kini.

Bela Dika Ardianasari dan Tamsil Tamsil dalam penelitiannya yang berjudul *“Tinjauan Yuridis tentang Perbuatan Melawan Hukum terhadap Hak Servituut Akibat Akses Jalan yang Ditutup”* pada tahun 2024,⁸ menganalisis kasus penutupan akses jalan melalui perspektif perbuatan melawan hukum terhadap hak servituut sebagaimana diatur dalam Pasal 674 dan 675 KUHPerduta. Penelitian ini mengkaji aspek hukum warisan kolonial yang masih berlaku di Indonesia dan aplikasinya dalam kasus yang menyebabkan isolasi tanah. Meski memberikan landasan hukum yang kuat terkait hak servituut, penelitian ini tidak membahas penggunaan tanah dengan status HGB, fungsi sosial tanah, maupun pendekatan terhadap regulasi agraria modern yang menyoroti kepentingan publik dan aksesibilitas. Penelitian ini juga tidak menyentuh pengaturan terbaru dalam peraturan perundang-undangan yang memberikan pembatasan pada pemegang hak atas tanah dalam konflik akses jalan.

Penelitian yang berjudul *“Tinjauan Hukum Onrechtmatige daad Penggunaan Tanah Hak Guna Usaha Terhadap Penutupan Akses Jalan Bagi Masyarakat Berdasarkan Hukum Perdata”*, mengisi kekosongan kajian dari kedua penelitian tersebut. Fokus penelitian Anda terletak pada analisis penggunaan tanah dengan status HGU dalam konflik akses jalan, dengan menekankan implementasi fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 5 UUPA. Penelitian ini juga relevan dalam konteks peraturan modern seperti PP No. 18 Tahun 2021 dan Permen ATR/Kepala BPN No. 18 Tahun 2021, yang mengatur secara tegas kewajiban pemegang HGU untuk tidak menutup akses jalan yang merugikan masyarakat. Dengan demikian, penelitian Anda memberikan perspektif hukum yang lebih spesifik dan komprehensif terhadap penggunaan tanah HGU dalam kaitannya dengan konflik akses jalan, yang belum tercakup dalam penelitian sebelumnya.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji permasalahan hukum yang muncul dari penggunaan tanah HGU yang menyebabkan penutupan akses jalan

⁷ Achmad Alies Dinaka, “PERTIMBANGAN HAKIM DALAM KASUS PENUTUPAN AKSES JALAN WARGA SECARA SEPIHAK OLEH PEMILIK TANAH (PUTUSAN NOMOR 14/Pdt. G/2021/PN. PG)” (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024).

⁸ Bela Dika Ardianasari and Tamsil Tamsil, “TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP HAK SERVITUUT AKIBAT AKSES JALAN YANG DITUTUP: Studi Putusan Nomor 4/Pdt. G/2019/PN. Tjp,” *NOVUM: JURNAL HUKUM*, 2024, 128–37.

bagi masyarakat. Penelitian ini juga akan membahas prinsip-prinsip hukum yang relevan, baik dari perspektif hukum agraria, hukum perdata, maupun hukum adat, untuk memberikan solusi yang seimbang antara perlindungan hak pemegang HGU dan kepentingan masyarakat umum. Dengan demikian, diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum pertanahan di Indonesia yang lebih adil dan inklusif.

II. METODOLOGI

Dalam penelitian ini, metode yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif, yang berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang berlaku, khususnya yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan.⁹ Metode ini digunakan untuk menggali dan memahami berbagai ketentuan hukum yang berkaitan dengan topik penelitian, yakni penggunaan hak guna usaha, dan implikasinya terhadap penutupan akses jalan bagi masyarakat. Penelitian ini mengadopsi pendekatan *Statute Approach* (Pendekatan Perundang-undangan), yang merupakan metode untuk memahami dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang relevan dengan masalah hukum yang sedang diteliti.¹⁰ Pendekatan ini memberikan fokus utama pada teks-teks hukum yang ada, seperti undang-undang, peraturan pemerintah, serta peraturan pelaksana lainnya yang mengatur hal-hal terkait dengan penggunaan hak guna usaha.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Pendekatan ini bertujuan untuk menggambarkan dan menjelaskan kondisi serta aturan hukum yang ada, serta menganalisis secara kritis peraturan yang relevan dalam konteks penerapan hak guna usaha terhadap penutupan akses jalan. Melalui analisis deskriptif, peneliti akan memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai penerapan peraturan-peraturan tersebut dalam praktik serta implikasi hukumnya.¹¹

III. Mekanisme Perolehan Hak Guna Usaha Berdasarkan Peraturan Perundang - Undangan

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak untuk memanfaatkan tanah negara atau tanah yang dikuasai negara dalam jangka waktu tertentu dengan tujuan tertentu, seperti pertanian, perkebunan, perikanan, atau usaha lainnya yang menunjang sektor ekonomi. HGU diberikan kepada individu atau badan hukum yang memenuhi

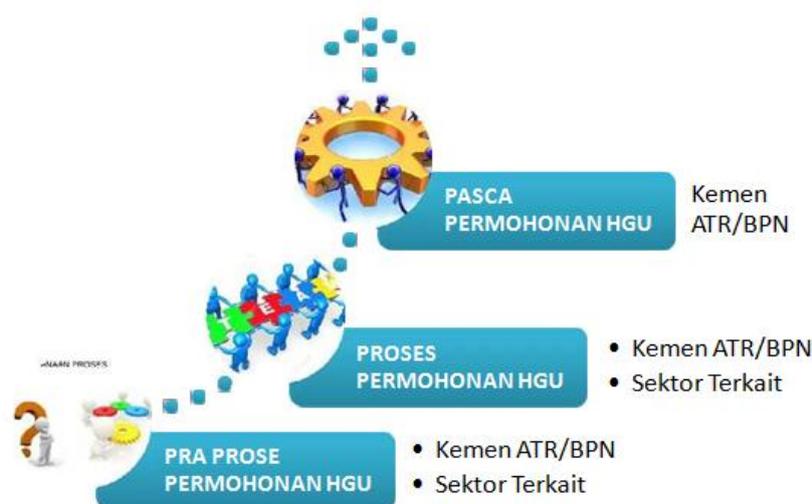
⁹ S H Suyanto, *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan* (Unigres Press, 2023), 20.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, "Penelitian Hukum," *Jakarta: Kencana Prenada Media* 55 (2005): hlm.15.

¹¹ Mahmud Marzuki, hlm.25.

persyaratan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya.¹² Berdasarkan Pasal 1 Ayat (8) Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, pemberian hak atas tanah mencakup penetapan pemerintah yang memberikan hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, perubahan hak, serta pemberian hak di atas tanah pengelolaan.

Berikut proses mekanisme perolehan tanah Hak Guna Usaha:



Sebelum permohonan Hak Guna Usaha (HGU) diajukan, terdapat serangkaian tahapan pra permohonan yang harus dipenuhi oleh pemohon. Tahapan ini mencakup kewenangan yang berada di luar instansi Kementerian ATR/BPN maupun kewenangan di dalam instansi Kementerian ATR/BPN.

Pada tahap awal, pemohon wajib mengurus berbagai perizinan di luar instansi Kementerian ATR/BPN, antara lain pencadangan tanah atau izin prinsip dari Bupati, serta Izin Lokasi yang juga dikeluarkan oleh Bupati. Selain itu, pemohon wajib memenuhi persyaratan lain, seperti Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dan Izin Lingkungan, serta Izin Usaha Perkebunan. Rekomendasi kesesuaian makro rencana pembangunan perkebunan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dari Gubernur juga harus diperoleh.

Untuk kawasan yang beririsan dengan kawasan hutan, diperlukan pertimbangan teknis mengenai ketersediaan lahan yang diterbitkan oleh Dinas Kehutanan. Jika memang diwajibkan, pemohon juga perlu mendapatkan Izin Pembukaan Lahan dari Bupati. Selain itu, Dinas Kehutanan akan melakukan

¹² Fahrul Fauzi and Lutfi Djoko Djumeno, "TELAAH PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN SEKUNDER DI ATAS HAK PENGELOLAAN: STUDI PERBANDINGAN DENGAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH," *Jurnal Hukum To-Ra: Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat* 8, no. 3 (2022): 261–74.

pemeriksaan tegakan kayu (cruising) untuk memastikan kondisi vegetasi di lokasi yang dimohonkan. Apabila terdapat potensi tumpang tindih perizinan dengan sektor pertambangan, pemohon wajib memperoleh keterangan dari Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral. Tidak kalah penting, Izin Pelepasan Kawasan Hutan dari Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan juga harus disiapkan, terutama jika lokasi permohonan termasuk dalam kawasan hutan produksi. Apabila lahan yang dimohonkan mencakup lahan gambut, maka pemohon wajib memperoleh keterangan dari Direktorat Jenderal Planologi Kehutanan terkait status lahan gambut tersebut (PIPIB).

Setelah seluruh perizinan lintas sektor dipenuhi, barulah pemohon dapat mengajukan permohonan ke Kementerian ATR/BPN. Dalam lingkup kewenangan Kementerian ATR/BPN, dilakukan kajian Pertimbangan Teknis Pertanahan yang menjadi dasar bagi penerbitan Izin Lokasi. Pertimbangan Teknis Pertanahan ini memuat ketentuan dan syarat penggunaan serta pemanfaatan tanah yang diperlukan untuk kepentingan investasi. Kajian ini juga mencakup aspek penguasaan tanah, kondisi fisik wilayah, penggunaan tanah yang ada, dan kemampuan tanah.

Setelah seluruh persyaratan dipenuhi dan Pertimbangan Teknis Pertanahan diterbitkan, pemohon dapat memperoleh Izin Lokasi yang ditandatangani oleh Bupati atau Walikota. Proses penerbitan Izin Lokasi ini didasarkan pada hasil rapat koordinasi yang bahan-bahannya dipersiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Izin Lokasi memiliki fungsi yang sangat penting dalam proses pengadaan tanah untuk keperluan investasi, karena izin ini menjadi dasar bagi pemohon untuk memperoleh tanah, melakukan pemindahan hak, serta menggunakan tanah tersebut untuk kegiatan penanaman modal. Dengan demikian, seluruh rangkaian tahapan pra permohonan HGU ini dirancang agar proses penguasaan dan pemanfaatan tanah dalam rangka investasi berjalan secara terkoordinasi, transparan, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Komoditas	Wilayah	Jumlah
Tebu	1 Provinsi Seluruh Indonesia	60.000 ha 150.000 ha
Komoditas Pangan Lainnya	1 Provinsi Seluruh Indonesia	20.000 ha 100.000 ha
Tambak		
a. P. Jawa	1 Provinsi Seluruh Jawa	100 ha 1000 ha
b. Luar P Jawa	1 Provinsi Seluruh L. P. Jawa	200 ha 2.000 ha

1. Proses Permohonan HGU



IV. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam sistem hukum agraria di Indonesia, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. HGU memberikan hak kepada individu atau badan hukum untuk mengelola dan memanfaatkan tanah negara untuk keperluan tertentu, seperti pertanian, perkebunan, atau kehutanan. Karakteristik utama dari HGU adalah keterbatasannya, baik dari segi kewenangan yang dimiliki pemegang hak maupun jangka waktu penggunaannya. Pemegang HGU tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut, melainkan hanya hak untuk mengusahakan tanah sesuai dengan peruntukannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, yaitu maksimal 35 tahun dengan kemungkinan perpanjangan hingga 25 tahun, tergantung pada pemenuhan kewajiban yang ditetapkan oleh pemerintah.¹³

A. Hak Pemegang Hak Guna Usaha

Pemegang HGU memiliki hak yang bersifat terbatas dibandingkan dengan pemegang Hak Milik, yang memberikan otoritas penuh atas tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pemegang HGU berwenang untuk:

1. Penguasaan dan Penggunaan Tanah, pemegang HGU berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan status HGU untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau peternakan.

¹³ Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)."

2. Pemanfaatan Sumber Daya Pendukung, pemegang HGU berhak memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan status HGU, tetapi hanya untuk mendukung usaha sesuai dengan peruntukan HGU, serta dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan dan kepentingan masyarakat setempat.
3. Kemudahan Akses Jalan atau Sumber Air, jika terdapat tanah lain yang terkurung akibat letak tanah HGU, pemegang HGU wajib memberikan kemudahan akses berupa jalan keluar, jalan air, atau fasilitas lain untuk tanah yang terkurung, dengan tetap menjaga hak-haknya dalam pengelolaan tanah HGU.

Hak Guna Usaha (HGU) memiliki jangka waktu yang ditetapkan selama paling lama 35 tahun, dengan perpanjangan maksimal 25 tahun. Dalam praktiknya, HGU sering menjadi pilihan strategis dalam pengelolaan lahan untuk kegiatan ekonomi, terutama bagi perusahaan atau badan hukum yang bergerak di sektor agraria, seperti perkebunan, peternakan, atau perikanan. Keberadaan HGU memberikan kepastian hukum kepada penggunanya untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, tanpa harus memiliki tanah tersebut secara penuh.¹⁴ Namun, sifat sementara dari HGU menjadi pembeda signifikan dibandingkan dengan Hak Milik, di mana pemegang HGU diwajibkan mengembalikan hak atas tanah tersebut kepada negara setelah masa berlakunya habis, kecuali dilakukan perpanjangan sesuai peraturan yang berlaku. Selain tunduk pada pengaturan hukum yang ketat, keberlanjutan HGU juga sangat dipengaruhi oleh dinamika sosial, ekonomi, dan kebijakan agraria yang berlaku, termasuk hubungan antara pemegang HGU dengan pihak-pihak lain yang berkepentingan, seperti pemerintah dan masyarakat setempat. Hal ini menjadikan HGU tidak hanya sebagai instrumen hukum, tetapi juga sebagai alat pengelolaan lahan yang memiliki dimensi ekonomi dan sosial yang kompleks.

B. Kewajiban Pemegang Hak Guna Usaha

Kewajiban pemegang HGU diatur secara rinci dalam Pasal 12 sampai 14 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 bagian kedua, yang memberikan panduan mengenai tanggung jawab pemegang hak untuk menjaga keseimbangan antara hak yang dinikmati dengan kewajiban terhadap pemilik tanah dan lingkungan sekitar. Beberapa kewajiban tersebut diantaranya¹⁵ pemegang Hak Guna Usaha (HGU) memiliki sejumlah kewajiban penting yang harus dipenuhi dalam rangka pengelolaan tanah negara yang dimanfaatkan untuk kepentingan usaha. Salah satu

¹⁴ Badrud Tamam, "Mekanisme Permohonan Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Tanah Negara Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 (Studi Di Bpn Kabupaten Sampang)," *Dinamika* 30, no. 2 (2024): 10242–59.

¹⁵ Tamam.

kewajiban utama adalah kewajiban finansial, yaitu membayar uang pemasukan kepada negara sebagai bentuk kontribusi atas pemanfaatan tanah negara tersebut. Kewajiban ini mencerminkan tanggung jawab pemegang HGU untuk memberikan penerimaan negara seiring dengan pemanfaatan hak atas tanah.

Selain itu, pemegang HGU berkewajiban untuk memanfaatkan tanah yang diberikan sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak. Pemanfaatan ini dapat berupa usaha pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau peternakan, yang wajib dikelola secara mandiri dan sesuai dengan kelayakan usaha sebagaimana ditentukan oleh instansi teknis terkait. Pemegang HGU juga wajib mengelola lingkungan dengan baik, antara lain dengan memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu, mereka harus membangun dan memelihara prasarana lingkungan serta fasilitas tanah di dalam areal HGU yang dikelola.

Dalam hal administrasi dan pelaporan, pemegang HGU diwajibkan untuk menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan haknya kepada pihak berwenang. Kewajiban ini bertujuan untuk memastikan adanya pengawasan terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban yang telah ditetapkan. Setelah masa berlaku HGU habis, pemegang hak berkewajiban untuk menyerahkan kembali tanah tersebut kepada negara. Selain itu, sertifikat HGU yang telah habis masa berlakunya juga wajib dikembalikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagai bentuk penegasan bahwa hak atas tanah tersebut telah berakhir.

Terakhir, pemegang HGU juga tunduk pada pembatasan dalam pengalihan hak. Mereka dilarang menyerahkan perusahaan tanah HGU kepada pihak lain, kecuali jika ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara tegas membolehkannya. Ketentuan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya praktik yang dapat menimbulkan permasalahan dalam pemanfaatan tanah negara. Dengan demikian, seluruh kewajiban tersebut menegaskan pentingnya pengelolaan tanah negara secara bertanggung jawab, baik dari segi finansial, pemanfaatan sesuai peruntukan, pengelolaan lingkungan, pelaporan administratif, maupun pengembalian tanah setelah masa berlaku hak berakhir.

HGU mencerminkan sifat dualitas dalam pengaturan hak atas tanah, di mana negara berperan sebagai pemilik tanah sekaligus pengatur hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang dikuasainya.¹⁶ Pembatasan dalam hak dan kewajiban HGU dirancang untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan pemegang hak, negara, dan masyarakat secara umum. Dalam sistem hukum Indonesia, HGU menjadi salah satu instrumen penting dalam mewujudkan

¹⁶ Ir Anita Dewi Anggraeni Kolopaking and M H SH, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia* (Penerbit Alumni, 2021), hlm.128.

pemanfaatan tanah secara produktif dan berkeadilan, khususnya di sektor agraria, seperti perkebunan, kehutanan, atau peternakan. Namun, keberlanjutan HGU sangat bergantung pada ketaatan pemegang hak terhadap kewajiban hukum, termasuk pemanfaatan tanah sesuai dengan peruntukannya, pembayaran pajak, dan pelestarian lingkungan. Selain itu, kepastian administrasi dari negara sebagai pengawas utama juga menjadi faktor kunci dalam menjaga agar HGU dapat berjalan secara efektif. Dalam konteks ini, hukum agraria Indonesia menunjukkan fleksibilitasnya dalam mengakomodasi berbagai kebutuhan masyarakat, badan hukum, dan dunia usaha dengan tetap menjunjung prinsip keadilan dan pemanfaatan tanah sebagai sumber daya nasional yang berkelanjutan.

V. Penutupan Akses Jalan Oleh Pemegang Hak Guna Usaha Berdasarkan Hukum Perdata

Penutupan akses jalan oleh pemegang hak guna usaha (HGU) merupakan salah satu isu penting yang menyoroti hubungan antara hak individu atas tanah dengan kewajiban sosial yang melekat pada tanah tersebut. Hal ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi masyarakat yang tergantung pada akses tersebut. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal ini secara tegas menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada pihak lain, mewajibkan pihak yang bersalah untuk mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatannya. Untuk lebih memahami hal ini, kita perlu memeriksa lebih jauh mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum, prinsip fungsi sosial atas tanah, serta ketentuan-ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan.¹⁷

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, terdapat lima unsur yang harus dipenuhi dalam sebuah gugatan perbuatan melawan hukum. Pertama, adanya suatu perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan, baik berupa tindakan aktif (berbuat) maupun tindakan pasif (tidak berbuat). Kedua, perbuatan tersebut harus melanggar hukum yang berlaku, baik itu berupa peraturan perundang-undangan, ketentuan umum, atau prinsip-prinsip dasar yang diakui dalam masyarakat hukum. Ketiga, perbuatan tersebut harus menimbulkan kerugian pada pihak lain, baik kerugian material maupun immaterial. Keempat, terdapat hubungan sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang diderita oleh

¹⁷ Rizky Reza Pahlevi, Zulfi Diane Zaini, and Recca Ayu Hapsari, "Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Pagaruyuang Law Journal* 5, no. 1 (2021): 18–28.

pihak lain. Kelima, terdapat unsur kesalahan dari pihak yang melakukan perbuatan tersebut, yang berarti perbuatan itu dilakukan dengan sengaja atau karena kelalaian.¹⁸

Dalam konteks penutupan akses jalan oleh pemegang HGU, tindakan ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum, karena jelas menimbulkan kerugian bagi pihak yang membutuhkan akses tersebut. Dalam konteks HGU, penutupan akses jalan oleh pemegang HGU sering kali terjadi pada area perkebunan besar yang menggunakan tanah dengan skala luas. Misalnya, pemegang HGU sebuah perkebunan sawit yang membangun pagar di sepanjang wilayah konsesi HGU, termasuk di area yang sebelumnya digunakan masyarakat sebagai jalan akses ke desa, pasar, atau fasilitas umum lainnya. Tindakan ini dapat dianggap melanggar hukum apabila penutupan jalan tersebut tidak didasarkan pada izin yang sah atau tidak menyediakan alternatif jalan lain untuk masyarakat.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemegang HGU juga tidak bisa dilepaskan dari asas fungsi sosial tanah yang diatur dalam perundang-undangan agraria Indonesia. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Dengan kata lain, meskipun seseorang memperoleh hak atas tanah, hak tersebut bukanlah hak mutlak yang dapat digunakan sesuka hati tanpa mempertimbangkan kepentingan masyarakat luas. Fungsi sosial tanah mengharuskan pemegang hak untuk memanfaatkan tanah dengan cara yang tidak merugikan kepentingan umum, termasuk memberikan akses yang memadai bagi masyarakat.¹⁹

Tanah yang dikuasai oleh pemegang HGU tetap harus digunakan untuk kepentingan sosial, dan penutupan akses jalan yang dilakukan untuk kepentingan pribadi, tanpa mempertimbangkan hak masyarakat, jelas bertentangan dengan prinsip tersebut. Dalam hal ini, tanah yang diberikan oleh negara melalui Hak Guna Usaha (HGU) untuk kepentingan pengelolaan usaha, seperti pembangunan perkebunan, fasilitas industri, atau infrastruktur lainnya, tidak dapat digunakan untuk menutup akses jalan yang sudah ada sebelumnya dan digunakan oleh masyarakat secara sah. Sebagai hak yang bersifat sementara dan terbatas, HGU harus dijalankan sesuai dengan peruntukannya tanpa mengabaikan atau melanggar hak-hak masyarakat sekitar. Tanah tersebut, meskipun dimiliki oleh pihak swasta atau perseorangan, tetap harus mempertimbangkan aspek kebermanfaatannya bagi publik,

¹⁸ Rizqy Rizqy and Syahrizal Syahrizal, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Sanksi Nya," *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial* 3, no. 2 (2019): 239–55.

¹⁹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2020), hlm.15.

dan tidak boleh merugikan pihak lain, khususnya dalam hal aksesibilitas terhadap fasilitas umum.²⁰

Selain itu, Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1966 menyatakan dengan jelas bahwa apabila tanah hak guna usaha terletak sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup akses ke jalan umum atau fasilitas umum lainnya, pemegang hak tersebut wajib memberikan jalan keluar atau jalan air untuk menghubungkan tanah yang terkurung dengan jalan umum. Peraturan ini bertujuan untuk melindungi kepentingan masyarakat agar tetap dapat mengakses fasilitas publik, meskipun tanah tersebut berada di bawah hak penguasaan pihak swasta atau individu. Oleh karena itu, apabila pemegang HGU melakukan penutupan akses jalan yang digunakan masyarakat, maka ia telah melakukan pelanggaran terhadap kewajibannya, sesuai dengan ketentuan dalam pasal tersebut.²¹

Kasus nyata yang mencerminkan persoalan ini adalah penutupan jalan sepihak oleh pihak PT Perkebunan Nusantara (PTPN) di Kabupaten Kediri, Kecamatan Pancu. Sejumlah petani dan penambang dari Laharpang, Kecamatan Puncu mengikuti mediasi dengan Pemerintah Kabupaten (Pemkab) terkait penutupan jalan sepihak oleh pihak PT Perkebunan Nusantara (PTPN). Penutupan jalan oleh BUMN Perkebunan itu berdampak negatif terhadap kegiatan para petani dan penambang. Mereka mengeluhkan bahwa akses jalan yang ditutup tersebut merupakan jalur utama untuk mengangkut hasil panen dan material tambang, sehingga penutupan ini menyebabkan kerugian ekonomi yang signifikan. Para petani dan penambang juga menyampaikan bahwa penutupan dilakukan tanpa adanya komunikasi atau sosialisasi sebelumnya, yang dinilai sebagai tindakan sepihak dan tidak adil.²² Sehingga penutupan jalan yang dilakukan oleh PTPN di Kabupaten Kediri telah merugikan masyarakat.

Tentu tindakan ini berpotensi pada pencabutan hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang HGU. Berdasarkan Pasal 17 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1966, hak guna usaha dapat hapus apabila pemegang hak tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan, atau apabila pemegang hak melanggar ketentuan-ketentuan yang ada dalam Pasal 12, Pasal 14, dan Pasal 14 PP Nomor 40 Tahun 1966. Penutupan akses jalan oleh pemegang HGU, yang secara langsung merugikan masyarakat, jelas merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang diatur dalam Pasal 13 PP Nomor 40 Tahun 1966, yang mengharuskan pemegang hak untuk menyediakan jalan keluar atau jalan alternatif bagi masyarakat apabila akses jalan umum terhalang. Dalam hal ini, pencabutan hak atas tanah

²⁰ Sutedi, hlm.11.

²¹ Bibit Ayu Astriani and Septi Indrawati, *Sengketa Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia* (Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, 2024).

²² Anshori, "Petani Dan Penambang Di Kediri Terhambat Akses Jalan, Pemkab Mediasi Konflik Dengan PTPN."

merupakan salah satu konsekuensi yang dapat diambil sebagai bentuk pertanggungjawaban hukum terhadap perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan.

Dengan demikian, penutupan akses jalan oleh pemegang hak guna usaha yang menghalangi hak masyarakat untuk mengakses jalan umum tidak hanya merupakan pelanggaran terhadap hak-hak individu, tetapi juga bertentangan dengan ketentuan hukum yang mengatur fungsi sosial tanah. Dalam perspektif hukum perdata, tindakan ini dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang merugikan pihak lain dan berpotensi mengarah pada pencabutan hak atas tanah. Oleh karena itu, pemegang HGU yang melakukan penutupan akses jalan berisiko untuk dikenakan sanksi hukum yang tegas, sebagai bentuk perlindungan terhadap kepentingan publik dan penegakan hukum yang adil.

VI. KESIMPULAN

Penutupan akses jalan oleh pemegang Hak Guna Usaha (HGU) terhadap masyarakat merupakan tindakan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) menurut Pasal 1365 KUH Perdata, karena tindakan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang sah sehingga wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum, seperti adanya perbuatan yang melanggar hukum, timbulnya kerugian, hubungan sebab-akibat, dan kesalahan dari pihak pelaku, jelas terpenuhi dalam kasus ini. Hal ini diperkuat oleh ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan bahwa semua hak atas tanah, termasuk HGU, memiliki fungsi sosial yang harus dijalankan oleh pemegangnya. Oleh karena itu, tindakan pemegang HGU yang menutup akses jalan bagi masyarakat atau pengguna jalan yang sah, seperti dalam kasus di Kabupaten Kediri yang akses jalannya ditutup oleh pihak PTPN, bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas fungsi sosial tanah. Selain itu, Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1966 mewajibkan pemegang HGU untuk menyediakan jalan keluar bagi pekarangan atau tanah yang terkurung akibat tindakan tersebut. Jika kewajiban tersebut tidak dipenuhi, tindakan tersebut dapat dianggap merugikan pihak lain dan melanggar hukum. Bahkan, sesuai Pasal 17 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1966, hak guna usaha dapat dihapus jika pemegang hak tidak memenuhi kewajibannya atau melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, tindakan pemegang HGU yang menutup akses jalan bagi masyarakat dapat berujung pada sanksi pencabutan hak atas tanahnya karena melanggar asas fungsi sosial tanah dan melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

REFERENSI

Buku:

- Arba, H M. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021.
- Astriani, Bibit Ayu, and Septi Indrawati. *Sengketa Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia*. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, 2024.
- Kolopaking, Ir Anita Dewi Anggraeni, and M H SH. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*. Penerbit Alumni, 2021.
- Mahmud Marzuki, Peter. "Penelitian Hukum." *Jakarta: Kencana Prenada Media* 55 (2005).
- Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2020.
- Suyanto, S H. *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*. Unigres Press, 2023.

Jurnal:

- Ardianasari, Bela Dika, and Tamsil Tamsil. "Tinjauan Yuridis Tentang Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Servitutuut Akibat Akses Jalan Yang Ditutup: Studi Putusan Nomor 4/Pdt. G/2019/PN. Tjp." *NOVUM: JURNAL HUKUM*, 2024, 128-37.
- Fauzi, Fahrul, and Lutfi Djoko Djumeno. "Telaah Pemberian Hak Guna Bangunan Sekunder Di Atas Hak Pengelolaan: Studi Perbandingan Dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah." *Jurnal Hukum To-Ra: Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat* 8, no. 3 (2022): 261-74.
- Pahlevi, Rizky Reza, Zulfi Diane Zaini, and Recca Ayu Hapsari. "Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Pagaruyuang Law Journal* 5, no. 1 (2021): 18-28.
- Qatrunnada, Aliefia, Muhammad Syarifudin, Indra Muchlis Adnan, and Didi Syaputra. "Tantangan Dan Peran Pemerintah Dalam Pelaksanaan Landreform Di Indonesia." *AL-DALIL: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum* 1, no. 3 (2023): 1-12.
- Rizqy, Rizqy, and Syahrizal Syahrizal. "Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Sanksi Nya." *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial* 3, no. 2 (2019): 239-55.
- Sari, Indah. "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2020).
- Tamam, Badrud. "Mekanisme Permohonan Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Tanah Negara Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 (Studi Di Bpn Kabupaten Sampang)." *Dinamika* 30, no. 2 (2024): 10242-59.

Skripsi

Dinaka, Achmad Alies. "Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Penutupan Akses Jalan Warga Secara Sepihak Oleh Pemilik Tanah (PUTUSAN NOMOR 14/Pdt. G/2021/PN. PG)." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

Pradana, Yuda Sony Adhi. "Implementasi Catur Tertib Pertanahan Di Bidang Pemilikan Hak Atas Tanah Secara Absentee Di Kabupaten Kudus." Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023.

Rimadani, Kirana Endah. "Perubahan Status Tanah Hak Guna Usaha Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Jenggawah Di Desa Ajung-Gayasan Kabupaten Jember)." Fakultas Hukum, n.d.

Perundang - Undangan:

Republik, Indonesia. "Kitab Undang - Undang Hukum Perdata".

Republik, Indonesia. "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria".

Republik, Indonesia. "Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1966 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah".

Internet:

Anshori, Isa. "Petani Dan Penambang Di Kediri Terhambat Akses Jalan, Pemkab Mediasi Konflik Dengan PTPN." *Ketik.Co.Id*, August 23, 2024. <https://ketik.co.id/berita/petani-dan-penambang-di-kediri-terhambat-akses-jalan-pemkab-mediasi-konflik-dengan-ptpn>.