

**FUNGSI SOSIAL ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG
MENIMBULKAN HILANGNYA AKSES JALAN BAGI MASYARAKAT
(STUDI PUTUSAN PERKARA NOMOR 558 K/PDT/2017)**

Oleh:

Subhan Nasrulloh¹, A. Esther Tarigan², Eni Jaya³

Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa

Email correspondent: subhan.nasrulloh@gmail.com

ABSTRAK

Konsep fungsi sosial tanah dalam hukum adat dan pertanahan merupakan bagian dari alam pikiran asli orang Indonesia, yaitu yang mengusahakan terwujudnya keseimbangan, keserasian dan keselarasan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama (masyarakat). Permasalahan dalam penelitian ini, mengenai penerapan fungsi sosial hak atas tanah menurut hukum pertanahan dan kepemilikan hak atas Hak Guna Bangunan dapat dikesampingkan dengan alasan fungsi sosial. Penelitian ini, menggunakan metode penelitian hukum normatif (kepuustakaan) dengan mengumpulkan data sekunder, selanjutnya terhadap data sekunder dilakukan analisis secara kualitatif untuk mendapatkan kesimpulan tentang penerapan fungsi sosial hak atas tanah menurut hukum pertanahan diatur dalam Pasal 6 UUPA yang mengutamakan kepentingan umum ketimbang kepentingan individu, walaupun demikian kepentingan umum harus ada keseimbangan dengan kepentingan individu, apabila kepentingan umum sangat membutuhkan kepentingan individu dapat dilepaskan dengan memberikan ganti rugi yang layak. Selain itu, hak milik atas tanah diberi kebebasan untuk menguasai dan memanfaatkannya pada sesuatu tanah yang dimilikinya, tetapi tanah yang dimiliki mempunyai fungsi sosial didalamnya. Kepemilikan hak atas Hak Guna Bangunan dapat dikesampingkan dengan alasan fungsi sosial dengan aturan PP No. 40/1996 dan PP No. 18/2021, diketahui setiap pemegang hak guna bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudian lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Kata Kunci: Fungsi Sosial Tanah, Hak Guna Bangunan, Akses Jalan

Latar Belakang

Konsepsi hak milik di Indonesia yang berkaitan dengan hak milik terhadap kebendaan (terutama benda tidak bergerak) tidaklah mutlak. Hak kebendaan benda tidak bergerak juga harus memperhatikan hak orang lain. Hak kebendaan adalah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan terhadap tiap orang. Ilmu hukum dan perundang-undangan telah lama membagi segala hak-hak manusia atas hak-hak kebendaan dan hak-hak perseorangan. Suatu hak kebendaan memberikan kekuasaan atas suatu benda, sedangkan suatu hak perseorangan memberikan suatu tuntutan atau penagihan terhadap seseorang. "Hak kebendaan dapat dipertahankan terhadap tiap orang yang melanggar hak itu, sedangkan suatu hak perseorangan dapat dipertahankan terhadap sementara orang tertentu saja atau terhadap sesuatu pihak".¹

Hak *servitut* ini, diawali dari adanya kebiasaan melewati bidang tanah orang lain untuk menuju jalan utama. Kebiasaan yang telah lama dilakukan tersebut kemudian melahirkan anggapan bahwa bagian dari bidang tanah milik orang lain yang biasa digunakan untuk melintas tersebut adalah jalan umum, padahal kenyataannya tidak jarang jalan tersebut masih terdaftar sebagai bagian dari hak kepemilikan/kepunyaan orang lain.

Akses jalan bagi bidang tanah pekarangan merupakan aspek utama yang memungkinkan pemilik bidang tanah pekarangan dapat melangsungkan aktivitasnya di atas bidang tanah tersebut. Ketidakjelasan mengenai status akses jalan dapat menyebabkan potensi sengketa di kemudian hari. Hal tersebut dapat berkembang menjadi sengketa pada saat kedua belah pihak sama-sama merasa harus mempertahankan kepentingannya. Dapat dikatakan bahwa akses jalan bagi bidang tanah pekarangan bukanlah suatu hal yang bisa dianggap sepele, karena penanganan sengketa yang timbul dapat menemui problematika tersendiri, seperti pengaturan mengenai pengabdian pekarangan yang belum terperinci, serta belum optimalnya penerapan kebijakan terkait akses jalan bidang tanah pekarangan pada pendaftaran tanah pertama kali.

Permasalahan mengenai tanah semakin kompleks karena *urgensi* tanah dalam kehidupan manusia yang semakin meningkat dan bahkan dapat dinyatakan bahwa tidak ada aktivitas manusia yang tidak berhubungan dengan tanah. Lahirnya Hukum Agraria Nasional pada tanggal 24 September 1960 yaitu Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang populer disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan suatu terang bagi masyarakat yang

¹ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta, Intermasa, 2002), hlm. 62

selama ini mengalami permasalahan yang terkait dengan tanah. Sesuai dengan landasan hukum Agraria Nasional yaitu yang tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Ketentuan dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang telah mengamanatkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, termasuk hak milik yang merupakan hak terkuat dan terpenuh sekalipun. Dapat dikatakan bahwa pengabdian pekarangan merupakan salah satu ketentuan dalam Buku Kedua KUHPerdara yang jiwanya masih sejalan dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ini.

Berdasarkan hal di atas, seseorang yang memiliki hak milik atas suatu tanah dapat secara bebas menggunakan maupun mengalihkan tanah tersebut tetapi apabila tanah tersebut menghalangi kepentingan masyarakat untuk menggunakan sebagai akses jalan maka hak milik tersebut dapat hapus karena kepentingan umum menghendaki. Oleh karenanya Badan Pertanahan Nasional sebagai badan yang memiliki wewenang terhadap pengukuran

hingga terbitnya sertipikat wajib untuk menganalisa status tanah tersebut apakah dipergunakan sebagai jalan umum yang berfungsi sosial atau tidak. Tanah yang telah menjadi akses umum sejak lama fungsinya tidak dapat diubah tanpa izin orang-orang yang berkepentingan terhadap akses jalan tersebut.

Dalam penelitian ini, fakta hukum terkait sengketa penerapan fungsi sosial tanah atas kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Putusan Perkara Nomor 558 K/PDT/2017, yaitu diketahui pada tahun 1975 tanah kakek Para Penggugat tersebut seluas 2 hektar mendapatkan pembebasan tanah dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat yang penggunaannya diperuntukkan untuk Pembangunan Kantor Bupati Lombok Barat dan untuk akses jalan kurang lebih 150 meter sampai sekarang difungsikan/diperuntukkan sebagai jalan warga/Jalan umum. Pada tanggal 28 Mei 2013 Tergugat melakukan tindakan dengan cara membuat tembok/dinding kurang lebih setinggi lutut orang dewasa, dimana sebelumnya Tergugat beralasan bahwa akan melakukan pembangunan saluran air untuk kepentingan Epicentrum Mall, dimana sebelumnya Para Penggugat tidak mengetahui karena memang belum pernah ada konfirmasi/pemberitahuan sebelumnya.

Terhadap hal ini, telah dilakukan upaya penyelesaian secara damai (Mediasi) antara Para Penggugat

dan warga dengan Tergugat mengalami kegagalan dimana daripihak Tergugat tetap dengan keinginannya untuk melakukan penutupan terhadap jalan yang jauh sebelumnya sudah ada dan dimanfaatkan untuk kepentingan umum khususnya digunakan oleh Para Penggugat dan warga yang lain. Akibat dari perbuatan Tergugat tersebut Para Penggugat/warga mengalami kerugian dan sangat mempersulit warga/Para Penggugat dalam melakukan kegiatan sehari-hari.

Adapun hasil penelitian sementara (hipotesa) dalam perkara Nomor 558 K/Pdt/2017 yang menolak gugatan masyarakat sekitar yang tidak mempunyai akses jalan karena tertutup oleh tetangganya tidak mengindahkan ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan bahwa setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan tanah tersebut harus dapat digunakan dan dimanfaatkan oleh orang lain khususnya bagi pemilik hak atas tanah yang tidak mempunyai akses jalan karena tertutup oleh pekarangan tetangganya sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, rumusan masalah yang dibahas mengenai penerapan fungsi sosial hak atas tanah menurut hukum pertanahan dan kepemilikan hak atas Hak Guna Bangunan (HGB)

dapat dikesampingkan dengan alasan fungsi sosial.

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, menggunakan metode normatif biasa disebut sebagai penelitian hukum doktriner atau penelitian kepustakaan. Dinamakan penelitian hukum doktriner dikarenakan penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan.

Hasil Penelitian dan Analisis Pembahasan

1. Penerapan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan

Salah satu sumber daya alam yang sangat penting dalam menjamin kesejahteraan dalam negara hukum Indonesia di era globalisasi sekarang ini adalah tanah. Keberadaan tanah menjadi sumber daya alam yang penting bagi negara Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pada Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa, “semua tanah dalam wilayah Negara Indonesia

adalah tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia”.

Fungsi tanah bagi kehidupan manusia adalah sebagai tempat dimana manusia tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menanam tumbuh-tumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Seperti pendapat Benhard Limbong dalam bukunya yang berjudul *Konflik Pertanahan* “Tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah adalah Karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis”.²

Salah satu asas tanah yang diatur dalam UUPA, sebagai dasar menjiwai pelaksanaan dari UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya yaitu asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Asas semua hak atas tanah

mempunyai fungsi sosial ditemukan dalam Pasal 6 UUPA, yaitu: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial tidak hanya berupa Hak Milik, akan tetapi juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan.³

Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya. Asas fungsi sosial atas tanah yaitu asas yang menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak orang lain dan kepentingan umum, serta keagamaan.

Sehingga tidak diperbolehkan jika tanah digunakan sebagai kepentingan pribadi yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat, fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun

² Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hlm. 2.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria-Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 53-66.

1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain:⁴

- 1) Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip Hukum Tanah Nasional. Dalam Konsep Hukum Tanah Nasional memiliki sifat komunalistik religius, yang mengatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- 2) Tanah yang dihaki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga

harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat.

- 3) Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanah, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah harus dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya.

Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan juga menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah. Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjamin hak milik

⁴ *Ibid.*, hlm. 66.

pribadi atas tanah tersebut tetapi penggunaannya yang bersifat untuk kepentingan pribadi maupun kelompok tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Sehingga timbul keseimbangan, kemakmuran, keadilan, kesejahteraan bagi masyarakat maupun pribadi yang memiliki tanah. Jadi pemilik tanah tidak akan kehilangan haknya dalam memiliki tanah akan tetapi dalam pelaksanaan untuk kepentingan umum maka haknya akan berpindah untuk kepentingan umum.

Astim Riyanto menegaskan, bahwa agar hukum mewujudkan ketertiban hukum, kepastian, dan perlindungan hukum, maka asas-asas-asas hukum/asas-asas peraturan perundang-undangan dan norma-norma (kaidah-kaidah) hukum yang menjadi pemasti hukum harus mengandung kepastian.⁵ Terkait dengan keberadaan asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum sebagai salah satu asas hukum agraria, memiliki peran yang sangat penting dalam mewujudkan tujuan negara dalam konsep *welfare state* seperti Indonesia. Terkandung

makna dalam asas fungsi sosial hak atas tanah, adanya pemenuhan hak atas tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat sebagaimana ketentuan dalam konstitusi UUD NRI Tahun 1945.

Fungsi sosial hak atas tanah sendiri telah mengalami banyak perubahan, sebagaimana hasil kajian Yusriadi, yang menemukan sejumlah fakta bahwa telah terjadi perubahan fungsi sosial hak milik atas tanah di kalangan masyarakat sekitar industri.⁶ Perubahan tersebut dapat dilihat dari bergesernya fungsi sosial hak atas tanah menuju pada konsep individual, mengikuti irama industrialisasi. Industrialisasi sebagai akibat dari modernisasi selalu identik dengan pengadaan tanah. Kebutuhan akan tanah yang terus meningkat ini diikuti dengan naiknya nilai tanah, yang kemudian oleh pemiliknya, bidang tanah menjadi lebih dimaknai sebagai komoditas ekonomi dan sarana untuk memperoleh keuntungan pribadi. Perubahan cara pandang inilah yang kemudian dapat menyebabkan perbedaan kepentingan terhadap suatu bidang

⁵ Astim Riyanto, *Kapita Selekta Hukum Konstitusi*, (Bandung: YAPEMDO, 2009), hlm. 13.

⁶ Yusriadi, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010), hlm. 228-229.

tanah, sehingga seringkali berakhir pada perselisihan.⁷

Dalam perkembangannya tanah sebagai sumber daya agraria belum terjamin dan terpelihara kemanfaatannya untuk memenuhi kemakmuran rakyat. Keberadaan tanah belum mampu memenuhi kemanfaatan bersama dalam konsep fungsi sosial hak atas tanah. Fakta hukum sengketa penerapan fungsi sosial tanah di masyarakat, berdasarkan duduk perkara pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 558 K/Pdt/2017, sebagai berikut:

Diketahui bahwa pada tahun 1975 tanah kakek para penggugat tersebut seluas 2 hektar mendapatkan pembebasan tanah dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat yang penggunaannya di peruntukkan untuk Pembangunan Kantor Bupati Lombok Barat pada saat itu, dengan rincian yaitu Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) untuk Pembangunan Kantor Bupati dan Rp.50.000,- (Lima puluh ribu rupiah) untuk akses jalan kurang lebih 150 meter yang pada saat itu Pemerintah Lombok Barat di pimpin oleh L.Ratmaji yang Notabenenya jalan tersebut dari

tahu 1975 sampai sekarang difungsikan/diperuntukkan sebagai jalan warga/Jalan umum.

Selanjutnya, pada tahun 1990 Pemerintah Kabupaten Lombok Barat di bawah Kepemimpinan H.L.Mujitahid sebagai Bupati, membebasan kembali tanah kakek para Penggugat guna memperluas Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat dan sekaligus dengan perluasan jalan dengan kesepakatan antara kakek para Penggugat dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat, bahwa jalan yang dibebaskan tersebut akan digunakan sebagai Jalan Umum akses jalan warga termasuk para Penggugat sampai saat ini.

Tiba-tiba pada tanggal 28 Mei 2013 Tergugat melakukan tindakan dengan cara membuat tembok/dinding, dimana sebelumnya Tergugat beralasan bahwa akan melakukan pembangunan saluran air untuk kepentingan Epicentrum Mall, ternyata kegiatan yang dilakukan Tergugat dengan membangun dinding tembok kurang lebih setinggi lutut orang dewasa adalah dengan maksud untuk menutupi

⁷ Siti Arifatun Sholihah, "Penyelesaian Sengketa Akses Jalan Bidang Tanah Pekarangan (Studi di

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman), Jurnal Tunas Agraria Vol. 1 No. 1, September 2018

akses jalan/obyek sengketa, yang sebelumnya para penggugat tidak mengetahui karena memang belum pernah ada konfirmasi/pemberitahuan sebelumnya.

Dampak dari dibangunnya tembok/dinding tersebut berakibat pintu pagar milik para Penggugat tidak dapat dibuka dan tidak akses keluar masuk karena jalan tersebut merupakan satu-satunya akses keluar masuk para Penggugat sehari-hari, namun upaya tersebut tidak membuahkan hasil walaupun ada beberapa pihak terkait telah dilibatkan. Dari beberapa kali pertemuan dalam usaha penyelesaian secara damai (mediasi) antara para Penggugat dan warga dengan Tergugat mengalami kegagalan dimana dari pihak Tergugat tetap dengan keinginannya untuk melakukan penutupan terhadap jalan yang jauh sebelumnya sudah ada dan dimanfaatkan untuk kepentingan umum khususnya digunakan oleh para Penggugat dan warga yang lain.

Oleh karena hal tersebut, tindakan pihak Epicentrum Mall sangat merugikan para Penggugat (warga) dengan telah dilakukannya penembokan/pemagaran akses

dengan menutup jalan yang selama ini merupakan jalan satu-satunya akses jalan yang digunakan untuk beraktifitas para penggugat (warga), sementara permasalahannya masih dalam proses mediasi dan belum membuahkan hasil.

Akibatnya Para Penggugat (masyarakat) mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Epicentrum Mall yang melakukan penembokan/pemagaran akses dengan menutup jalan yang selama ini merupakan jalan satu-satunya akses jalan yang digunakan untuk beraktifitas para penggugat (warga) ke Pengadilan. Perkara antara Para Penggugat dengan pihak Epicentrum Mall tersebut sampai pada tahap kasasi di Mahkamah Agung. Adapun uraian pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri sampai dengan Mahkamah Agung lebih mempertimbangkan alasan hukum pihak Epicentrum Mall yang menyatakan bahwa tidak benar ada kesepakatan antara Kakek Para Penggugat dengan Pemerintah Daerah Tingkat II Lombok Barat menyangkut Akses Jalan Masuk bagi Karyawan/Karyawati Pemerintah Daerah Tingkat II

Lombok Barat, sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat pada poin angka (4), Gugatan Para Penggugat ; Karena berdasarkan Surat Keterangan dari Bupati Lombok Barat tertanggal 2 September 2014 No.591/199/Bup/2014 “Bahwa status Jalan yang ada pada bagian sebelah timur Komplek Eks Kantor Bupati Lombok Barat di Jalan Sriwijaya Mataram yang saat ini Eks Kantor Bupati Lombok Barat tersebut milik PT. Varindo Lombok Inti adalah Bukan Jalan Umum, melainkan Jalan tersebut adalah menjadi satu kesatuan dengan tanah Eks Kantor Bupati Lombok Barat Sertipikat Hak Pakai No.114/Mataram Barat tertanggal 6 Februari 1997.

Demikian pula dengan Pemerintah Kota Mataram melalui Dinas Pekerjaan Umum Kota Mataram, didalam Surat Penjelasan Status Jalan dimaksud tertanggal 13 Agustus 2011, menjelaskan bahwa akses Jalan Masuk menuju Eks. Kantor Bupati Lombok Barat yang berada di Jalan Sriwijaya Mataram yang saat ini menjadi milik PT. Varindo Lombok Inti adalah merupakan jalan komplek perkantoran dan bukan Jalan Umum; Sehingga tidak benar tanah

Obyek Sengketa dimaksud sejak tahun 1975 hingga saat ini adalah Jalan Umum.

Tindakan preventif PT. Sriwijaya Propindo Utama (Tergugat), untuk melakukan pemagaran tembok adalah merupakan kewajiban dari Pihak PT. Sriwijaya Propindo Utama (Tergugat), selaku pihak Pengembang dalam rangka memberikan jaminan keamanan dan kenyamanan berinvestasi bagi Para Pelaku Usaha (produsen) dan Para Pengunjung/Pembeli yang datang ke Lombok Epicentrum Mall (Konsumen), dalam melakukan aktivitas dan kegiatan usahanya. Tindakan Preventif PT. Sriwijaya Propindo Utama (Tergugat), untuk melakukan pemagaran tembok adalah merupakan kewajiban dari Pihak PT. Sriwijaya Propindo Utama (Tergugat), selaku pihak Pengembang dalam rangka memberikan jaminan keamanan dan kenyamanan berinvestasi bagi Para Pelaku Usaha (produsen) dan Para Pengunjung/Pembeli yang datang ke Lombok Epicentrum Mall (Konsumen), dalam melakukan aktivitas dan kegiatan usahanya.

Uraian yang merupakan alasan hukum pihak Epicentrum Mall

menjadi pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim tingkat Pengadilan Negeri sampai dengan kasasi di Mahkamah Agung sehingga menolak semua gugatan, permohonan banding dan alasan kasasi Mahkamah Agung dan menyatakan obyek sengketa adalah bagian serta merupakan satu kesatuan dengan Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11/Punia/2014 tanggal 11 November 2014, seluas 27.384 M2 atas nama "PT. Sriwijaya Propindo Utama" (Tergugat) yang terletak di Kelurahan Punia, Kecamatan Maataram, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat.

Berdasarkan uraian duduk perkara dan Putusan Majelis Hakim tersebut di atas, bahwa perbuatan pemagaran tembok adalah merupakan kewajiban dari Pihak PT. Sriwijaya Propindo Utama (Tergugat), selaku pihak Pengembang dalam rangka memberikan jaminan keamanan dan kenyamanan berinvestasi bagi Para Pelaku Usaha (produsen) dan Para Pengunjung/Pembeli yang datang ke Lombok Epicentrum Mall (Konsumen) mengakibatkan para Tergugat tidak mendapatkan akses jalan sebagaimana aturan dan konsep fungsi sosial tanah.

Secara aturan yang dimaksud dalam hal ini, berdasarkan pada Pasal 6 UUPA yang merupakan pencerminan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 sebagai ketentuan yang menegaskan pentingnya perlindungan tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain itu juga dilandasi Pasal 28 H ayat (4) UUD NRI Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM) pada Pasal 36 ayat (1) dan 37 ayat (1), serta Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights (Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Social dan Budaya). Asas fungsi sosial hak atas tanah mengandung prinsip yang diwujudkan dalam berbagai norma hukum untuk memberikan pengakuan hak atas tanah, yang menjamim kemanfaatan tanah baik sebagai social asset dan capital asset berdasarkan Pancasila.

Sedangkan secara konsep berdasarkan hukum pertanahan, fungsi sosial hak atas tanah diwujudkan dalam berbagai norma hukum, walaupun secara khusus tidak ada namun dijabarkan dalam berbagai aturan tentang

landreform, konsolidasi tanah, redistribusi tanah, penertiban tanah-tanah terlantar, dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Secara struktur hukum asas fungsi sosial hak atas tanah telah diterapkan melalui berbagai kebijakan pemerintah dalam hal ini BPN, untuk melakukan pengendalian pertanahan yang menjamin keseimbangan antara kepentingan perorangan, kepentingan sosial, dan kepentingan umum atas tanah melalui. Pengendalian pertanahan dengan memberikan perlindungan hak-hak warga negara atas tanah, melalui program reforma agraria, dengan melaksanakan asset reform dan akses reform khususnya bagi rakyat tidak mampu dan petani.

Dengan demikian, penerapan fungsi sosial hak atas tanah menurut hukum pertanahan apabila dikaitkan dengan Putusan Perkara Nomor 558 K/PDT/2017 tidak dapat terwujud dengan alasan tidak dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan tidak tercapai pemerataan dalam pemanfaatan tanah sehingga Negara tidak dapat memberikan perlindungan kepada

warga negara sebagaimana prinsip hak asasi manusia.

2. Kepemilikan Hak Atas Hak Guna Bangunan (HGB) Dapat Dikesampingkan Dengan Alasan Fungsi Sosial Tanah

Konsep hak milik di Indonesia yang berkaitan dengan hak milik terhadap kebendaan (terutama benda tidak bergerak) tidaklah mutlak. hak kebendaan benda tidak bergerak juga harus memperhatikan hak orang lain, salah satunya adalah hak pengabdian (*servitut*) yaitu kewajiban pemilik tanah yang digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain yang letaknya saling berdekatan. pengaturan mengenai hak *servitut* dijelaskan dalam Pasal 674 sampai Pasal 710 buku kedua KUHPerdara.⁸

Hak pekarangan tidak abadi terjadi apabila penggunaannya diperlukan keterlibatan manusia, contohnya hak melintasi pekarangan, hak mengambil air, hak mengembala ternak dan lain lain. Wirandhana dalam penelitiannya, bahwa setiap jenis hak atas tanah terikat kewajiban fungsi sosial atau seperti hak

⁸ Nugraha Salman Ishaya, Haryo Budhiawan, dan Koes Widarbo, "Implementasi Hak Servituut Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap Di Kabupaten Bekasi," Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan 1, no. 1 (2021): 1–16.

servituut dalam KUHPdata dan hak milik yang pada awalnya merupakan hak yang tidak dapat diganggu gugat (*droit inviolable in sacre*), namun sifat tersebut tidak berlaku sepenuhnya lagi karena berkenaan dengan pembatasan, misalnya dibatasi oleh hukum tetangga, sedangkan berakhirnya suatu pengabdian pekarangan dapat terjadi apabila pekarangan memberi dan menerima beban menjadi milik suatu orang atau selama duapuluh tahun berturut turut tidak pernah digunakan.

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), dimana buku kedua KUHPdata dinyatakan tidak berlaku kecuali pasal-pasal yang dinyatakan sebaliknya, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf c UUPA, Negara berwenang mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Selain itu Pasal 6 UUPA menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak

mempergunakan”hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya. 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.

UUPA menjamin hak milik pribadi atas tanah tersebut tetapi penggunaannya yang bersifat untuk kepentingan pribadi maupun kelompok tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat, sehingga timbul keseimbangan, kemakmuran, keadilan, kesejahteraan bagi masyarakat maupun pribadi yang memiliki tanah. Jadi pemilik tanah tidak akan kehilangan hak nya dalam memiliki tanah akan tetapi dalam pelaksanaan untuk kepentingan umum maka hak nya akan berpindah untuk kepentingan umum.⁹

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm. 229 – 231.

Namun UUPA tidak mengatur secara terperinci mengenai bagaimana seorang warga Negara bisa mendapatkan haknya atas jalan atau akses. Untuk memanfaatkan tanah miliknya apabila tertutup tanah milik orang lain. Dalam prakteknya pihak-pihak yang tidak dapat memanfaatkan hak atas tanah miliknya mengajukan gugatan ke pengadilan, dimana Majelis Hakim memutuskan pihak-pihak pemilik tanah yang menutupi jalan atau akses pihak lain sehingga pihak yang jalannya atau aksesnya tertutup tidak bisa memanfaatkan haknya, maka pemilik tanah yang melakukan penutupan akses tersebut.

Fakta hukum sengketa akses jalan keluar masuk para Penggugat (masyarakat) di atas tanah milik Penggugat berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 558 K/Pdt/2017 yang menyatakan menolak gugatan para Penggugat dari tingkat Pengadilan Negeri sampai pada tingkat Mahkamah Agung. Dimana pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa tidak benar ada kesepakatan antara Kakek Para Penggugat dengan Pemerintah Daerah Tingkat II Lombok Barat menyangkut Akses Jalan Masuk bagi

Karyawan/Karyawati Pemerintah Daerah Tingkat II Lombok Barat, sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat, Gugatan Para Penggugat. Karena berdasarkan Surat Keterangan dari Bupati Lombok Barat tertanggal 2 September 2014 No. 591/199/Bup/2014 “Bahwa status Jalan yang ada pada bagian sebelah timur Komplek Eks Kantor Bupati Lombok Barat di Jalan Sriwijaya Mataram yang saat ini Eks Kantor Bupati Lombok Barat tersebut milik PT. Varindo Lombok Inti adalah Bukan Jalan Umum, melainkan Jalan tersebut adalah menjadi satu kesatuan dengan tanah Eks Kantor Bupati Lombok Barat Sertipikat Hak Pakai No.114/Mataram Barat tertanggal 6 Februari 1997.

Demikian pula dengan Pemerintah Kota Mataram melalui Dinas Pekerjaan Umum Kota Mataram, didalam Surat Penjelasan Status Jalan dimaksud tertanggal 13 Agustus 2011, menjelaskan bahwa akses Jalan Masuk menuju Eks. Kantor Bupati Lombok Barat yang berada di Jalan Sriwijaya Mataram yang saat ini menjadi milik PT. Varindo Lombok Inti adalah merupakan jalan kompleks perkantoran dan bukan Jalan Umum; Sehingga tidak benar tanah

obyek sengketa dimaksud sejak tahun 1975 hingga saat ini adalah Jalan Umum, sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat, Surat Gugatan Para Penggugat.

Terhadap Pemagaran Tembok tersebut dimaksud, selain karena tanah disekitar area pemagaran tersebut dimaksud adalah tanah milik PT. Sriwijaya Propindo Utama (Tergugat), Pemagaran Tembok dimaksud baru dilaksanakan pembangunannya oleh pihak PT. Sriwijaya Propindo Utama (Tergugat), setelah Mediasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak dinyatakan telah berakhir, karena pihak dari Para Penggugat tidak mempunyai iktikad baik untuk bermediasi sehingga Pemerintah Kota Mataram melalui Kepala Kelurahan Punia pada tanggal 28 Mei 2015, mengeluarkan Surat Pemberitahuan kepada Para Penggugat tentang Rencana Pembangunan Pagar Tembok dimaksud, yang akan dilaksanakan oleh PT. Sriwijaya Propindo Utama (Tergugat).

Tidak benar tanah obyek sengketa adalah merupakan satu-satunya akses jalan masuk bagi Para Penggugat, karena tanah Para Penggugat membentang luas

sampai kedepan Jalan Sriwijaya, sehingga tidak ada alasan bagi Para Penggugat untuk keberatan atas pembangunan pemagaran tembok dimaksud oleh Tergugat, selain karena faktor keamanan, tanah obyek sengketa dimaksud adalah kepunyaan PT. Sriwijaya Propindo Utama (Tergugat), berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 11/Punia/2014 seluas 27.384 m².

Menurut penulis, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan keterangan para saksi yang menyatakan bahwa dari Tahun 1975 sampai sekarang diketahui bahwa objek sengketa telah dibebaskan haknya dan digunakan sebagai jalan umum akses jalan warga termasuk para Penggugat. Selain itu, Majelis Hakim juga tidak mempertimbangkan secara yuridis aturan tentang pemberian akses jalan sebagaimana yang dimaksud tersebut di atas, yaitu:

1) Aturan secara umum

Hukum positif di Indonesia yang mengatur tentang pertanahan termuat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang selanjutnya disebut dengan UUPA serta peraturan perundang-undangan lainnya

yang menjadi peraturan pelaksana undang-undang tersebut. Terkait dengan hukum pertanahan atau hukum agraria tidak akan lepas dari hak-hak yang diatur dalam UUPA. Hak-hak tersebut terbagi menjadi dua jenis yaitu, hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder.” Hak atas tanah primer terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai. Sedangkan hak sekunder terdiri dari Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Sewa Tanah Pertanian dan Hak Menumpang.

Kedua jenis hak tersebut dan segala hak yang terdapat didalamnya diatur dalam UUPA agar mempunyai fungsi sosial. Boedi Harsono dalam buku Hukum Agraria Indonesia memberikan pendapat mengenai fungsi sosial tanah sebagai berikut : Hak atas tanah yang individual dan bersifat pribadi mengandung dalam dirinya unsur kekuasaan atau unsur kemasyarakatan. Unsur ini ada pada setiap hak atas tanah karena semua hak atas

tanah secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bangsa yang merupakan hak bersama. Adapun tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi yang empunya hak itu saja, tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Dengan demikian, bahwa fungsi sosial pada tanah adalah suatu pembatasan atas hak atas tanah baik primer atau sekunder, bahwa tanah-tanah tersebut boleh digunakan sebebas-bebasnya sesuai.¹⁰

Hak yang dimiliki tetapi tidak boleh merugikan kepentingan umum sekitarnya. Pembatasan tersebut sekiranya dapat menciptakan keseimbangan, kemakmuran, keadilan, kesejahteraan bagi masyarakat maupun pemilik tanah. Dalam UUPA, fungsi sosial tanah terdapat dalam Pasal 7 UUPA, Pasal 10 UUPA, Pasal 14 UUPA, Pasal 15 UUPA, Pasal 18 UUPA. Pada tataran praktis, bentuk konkrit dari fungsi sosial tanah adalah tindakan pemerintah untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan menguasai kembali

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm. 229-231.

tanah tersebut untuk digunakan bagi kepentingan umum. Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat. Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, kepentingan umum memiliki makna yang cukup luas. Dari pencabutan hak, pemerintah akan memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah sebenarnya. Ganti kerugian itu harus sesuai dengan kehilangan yang dialami oleh pemilik hak sebenarnya. Pada dinamika yang terjadi di masyarakat, sebenarnya banyak sekali terjadi pencabutan hak yang didasari oleh alasan kepentingan umum.

UUPA menjamin hak milik pribadi atas tanah tersebut tetapi penggunaannya yang

bersifat untuk kepentingan pribadi maupun kelompok tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat, sehingga timbul keseimbangan, kemakmuran, keadilan, kesejahteraan bagi masyarakat maupun pribadi yang memiliki tanah. Jadi pemilik tanah tidak akan kehilangan haknya dalam memiliki tanah akan tetapi dalam pelaksanaan untuk kepentingan umum maka haknya akan berpindah untuk kepentingan umum.¹¹

2) Aturan secara khusus

Aturan secara khusus, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah, mengenai pemberian akses jalan berdasarkan Pasal 13,¹² Pasal 31,¹³ dan Pasal 51.¹⁴ Terhadap aturan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah tersebut telah diubah dengan Peraturan

¹¹ Budi wati, S.(2016). “Penegakan Hukum Bbertetangga Demi Terjaminnya Keselarasan Lingkungan”. Posiding seminar nasional: penanggung jawab pelaku bisnis dalam pengelolaan lingkungan hidup. Hlm. 147-148

¹² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, Pasal 13.

¹³ *Ibid.*, Pasal 31.

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 51.

Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Aturan mengenai pemberian akses jalan dalam peraturan pemerintah ini, merupakan kewajiban dan larangan bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal-pasal dibawah ini,

- a) Pasal 27 huruf e yang menyatakan bahwa, “pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang Tanah yang terkurung”. Sedangkan untuk larangan bagi pemegang hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 huruf b yang menyatakan pemegang hak guna usaha dilarang mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;¹⁵
- b) Pasal 42 huruf e yang menyatakan bahwa,

“melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sedangkan larangan bagi pemegang hak guna bangunan diatur dalam Pasal 43 huruf a yang menyatakan bahwa “mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air”.¹⁶

- c) Pasal 58 huruf a yang menyatakan bahwa “mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air”.¹⁷

Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah,

¹⁵ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran

Tanah, PP No. 18 Tahun 2021, Pasal 27 huruf e dan Pasal 28 huruf b.

¹⁶ *Ibid.*, Pasal 42 huruf e dan Pasal 43 huruf a.

¹⁷ *Ibid.*, Pasal 58 huruf a.

diketahui setiap pemegang hak guna bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudian lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Dengan demikian, merupakan kewajiban pihak pemegang hak guna bangunan memberikan akses jalan keluar masuk kepada masyarakat yang merupakan bagian dari kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah. Terhadap hal ini, Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa tujuan dari hukum adalah untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat dalam rangka mencapai tujuannya dalam memenuhi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat. Dengan demikian perlindungan hukum dapat diartikan yaitu segala upaya pemerintah untuk

menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan jaminan kepada warga negaranya agar mendapatkan apa yang menjadi hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar dan apabila dilanggar akan mendapatkan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia telah diatur dalam UUD NRI 1945. Dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) konsep perlindungan hukum berkaitan dengan perlindungan hak asasi manusia.

Kesimpulan

Kesimpulan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Penerapan fungsi sosial hak atas tanah menurut hukum pertanahan diatur dalam Pasal 6 UUPA yang mengutamakan kepentingan umum ketimbang kepentingan individu, walaupun demikian kepentingan umum harus ada keseimbangan dengan kepentingan individu, apabila kepentingan umum sangat membutuhkan kepentingan individu dapat dilepaskan dengan memberikan ganti rugi yang layak. Selain itu, hak milik atas tanah diberi kebebasan untuk menguasai dan memanfaatkannya pada

sesuatu tanah yang dimilikinya, tetapi tanah yang dimiliki mempunyai fungsi sosial didalamnya.

2. Kepemilikan hak atas HGB dapat dikesampingkan dengan alasan fungsi sosial dengan aturan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, diketahui setiap pemegang hak guna bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudian lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Saran

Saran dalam penelitian ini, mengenai:

1. Penerapan fungsi sosial tanah memerlukan peran aparatur negara dalam pelaksanaannya untuk menghindari sengketa diantara masyarakat.

2. Diharapkan Majelis Hakim lebih mempertimbangkan fakta yuridis dalam menyelesaikan sengketa pemberian akses jalan agar memberikan kepastian hukum dan rasa adil bagi pihak yang tidak mendapatkan akses jalan.

Daftar Pustaka

- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta, Intermasa, 2002), hlm. 62
- PNH. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2009), hlm. 222.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 52.
- Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hlm. 2.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria-Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 53-66.
- Astim Riyanto, *Kapita Selekta Hukum Konstitusi*, (Bandung: YAPEMDO, 2009), hlm. 13.
- Yusriadi, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010), hlm. 228-229.
- Siti Arifatun Sholihah, "Penyelesaian Sengketa Akses Jalan Bidang Tanah Pekarangan (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman), *Jurnal Tunas Agraria* Vol. 1 No. 1, September 2018

- Nugraha Salman Ishaya, Haryo Budhiawan, and Koes Widarbo, "Implementasi Hak Servituit Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bekasi," Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan 1, no. 1 (2021): 1–16.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm. 229 – 231.
- Budi wati, S.(2016). "Penegakan Hukum Bbertetangga Demi Terjaminnya Keselarasan Lingkungan". Posiding seminar nasional: penanggung jawab pelaku bisnis dalam pengelolaan lingkungan hidup. Hlm. 147-148
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, Pasal 13.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, PP No. 18 Tahun 2021, Pasal 27 huruf e dan Pasal 28 huruf b.