

## Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Warga Dompok Dengan PT. Tenra Pratiwi Development terkait Keabsahan Hak Guna Bangunan (HGB)

*Efforts to Resolve the Land Dispute Between the Dompok Residents and PT. Tenra Pratiwi Development Concerning the Validity of the Building Use Right (HGB)*

**Sahla Arifah Pangesti, Lia Nuraini, Irfan Harmain**

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Maritim Raja Ali Haji  
Tanjungpinang

**Abstract:** *This study aims to analyze efforts to resolve the agrarian dispute between the community of Dompok and PT. Terira Pratiwi Development (PT. TPD) regarding the validity of the Right to Build (HGB) title, focusing on the implementation of Supreme Court Decision Number 636 K/TUN/2018. The issue under examination is the suboptimal implementation of the court ruling in providing legal certainty for the community, even though the ruling legally annulled PT. TPD's HGB due to administrative flaws. This situation has resulted in continued uncertainty regarding land tenure status—particularly for land lacking confirmed rights—thereby impacting the local community. The study employs an empirical-juridical method with a qualitative approach, utilizing interviews with two key informants: a representative from the Tanjungpinang City Land Office (BPN) knowledgeable about land administration and legal aspects, and a Neighborhood Association (RT) head representing the community affected by the agrarian conflict in Dompok. These interviews sought to gather information on the court ruling's implementation and the factual conditions on the ground. Additionally, the research is supported by a study of relevant legislation, court rulings, and related documents. The findings indicate that resolving the agrarian dispute requires stronger synergy between the government and the community to ensure the effective implementation of the court ruling. Therefore, further action is required from the government—specifically the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN)—to resolve land administration issues and optimize the implementation of Agrarian Reform. This involves designating land that meets the criteria for Agrarian Reform Object Land (TORA) in accordance with Presidential Regulation Number 86 of 2018, thereby establishing legal certainty, protecting community rights, and achieving a just dispute resolution as mandated by the Basic Agrarian Law Number 5 of 1960.*

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis upaya penyelesaian sengketa agraria antara masyarakat Dompok dengan PT. Terira Pratiwi Development (PT. TPD) terkait keabsahan Hak Guna Bangunan (HGB), dengan fokus pada pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung Nomor 636 K/TUN/2018. Permasalahan yang dikaji adalah belum optimalnya pelaksanaan putusan pengadilan dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, meskipun secara yuridis putusan tersebut telah membatalkan HGB PT. TPD karena adanya cacat administrasi. Kondisi tersebut mengakibatkan masih adanya ketidakpastian mengenai status penguasaan tanah yang berdampak pada masyarakat, khususnya terhadap lahan yang belum memperoleh kepastian hak. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif melalui wawancara terhadap dua narasumber, yaitu perwakilan Kantor Pertanahan (BPN) Kota Tanjungpinang yang memahami aspek administrasi dan legalitas pertanahan, serta Ketua RT yang mewakili masyarakat terdampak konflik agraria di Dompok, guna memperoleh informasi mengenai pelaksanaan putusan pengadilan dan kondisi faktual di lapangan. Selain itu, penelitian juga didukung dengan studi terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa agraria memerlukan sinergi yang lebih kuat antara pemerintah dan masyarakat agar implementasi putusan pengadilan dapat berjalan secara efektif. Oleh karena itu, diperlukan langkah lanjutan dari pemerintah, khususnya Kementerian ATR/BPN, untuk menyelesaikan

### Article History

Received: 12 July 2026

Revised: 25 July 2026

Published: 10 August 2026

**Kata kunci:** *Sengketa Agraria, Hak Guna Bangunan, Cacat Yuridis, Reforma Agraria, Kepastian Hukum.*

**Keywords:** *Agrarian Disputes, Building Rights Title (HGB), Legal Defects, Agrarian Reform, Legal Certainty.*

administrasi pertanahan serta mengoptimalkan pelaksanaan Reforma Agraria melalui penetapan tanah yang memenuhi persyaratan sebagai Tanah Objek Reforma Agraria (TORA) sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018, sehingga tercipta kepastian hukum, perlindungan hak masyarakat, dan penyelesaian sengketa yang berkeadilan sesuai amanat Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.



<https://doi.org/10.5281/zenodo.21868963>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](#).

## PENDAHULUAN

Tanah dalam tata hukum nasional Indonesia memegang peran yang amat mendasar, baik sebagai objek hak kebendaan dalam hukum perdata maupun sebagai sumber daya agraria yang diatur melalui rezim hukum publik. Secara konstitusional pengurusan tanah berlandaskan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dimanfaatkan demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan konstitusional ini kemudian diwujudkan secara normatif dan praktis oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sebagai dasar utama hukum agraria nasional. UUPA menjelaskan bahwa negara tidak bertindak sebagai pemilik secara privat, melainkan sebagai pemegang hak penguasaan yang memiliki wewenang mengatur, mengelola, serta menentukan fungsi dan pemanfaatan tanah untuk kepentingan publik.<sup>1</sup>

Tanah termasuk benda tidak bergerak sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Pasal 499 KUHPperdata menyatakan bahwa kebendaan adalah setiap barang dan setiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Tanah sebagai benda tidak bergerak tunduk pada prinsip-prinsip hukum kebendaan, seperti asas absolut (hak dapat dipertahankan terhadap siapa pun), asas prioritas, dan asas publisitas. Namun sejak berlakunya UUPA, pengaturan mengenai hak atas tanah tidak lagi sepenuhnya merujuk pada KUHPperdata, melainkan mengikuti sistem hukum agraria nasional yang mengintegrasikan prinsip-prinsip hukum adat.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengklasifikasikan hak atas tanah ke dalam beberapa jenis dengan berbagai kriteria tertentu. Jenis pertama adalah Hak Milik (HM), sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 UUPA, yang merujuk pada hak waris berkekuatan hukum paling kokoh dan menyeluruh bagi pemiliknya, di mana legalitasnya dibuktikan lewat Sertifikat Hak Milik dari kantor pertanahan. Selanjutnya, terdapat Hak Guna Usaha (HGU) yang memberikan wewenang untuk mengelola lahan milik negara demi keperluan sektor agraris, seperti budidaya pertanian, peternakan, maupun perikanan dengan batasan durasi tertentu. Kategori berikutnya adalah Hak Guna Bangunan (HGB), yaitu legalitas untuk membangun sekaligus memiliki struktur bangunan di atas lahan yang dikuasai pihak lain. Di samping itu, dikenal pula Hak Pakai yang mengizinkan pemanfaatan tanah atau pemungutan hasil bumi dari lahan negara ataupun lahan privat. Instrumen ini berfungsi sebagai landasan yuridis awal yang membuktikan kepemilikan atau penguasaan fisik sebidang tanah sebelum aset tersebut didaftarkan secara resmi untuk diterbitkan sertifikatnya.<sup>2</sup>

Boedi Harsono dalam Hukum Agraria Indonesia, sistem hukum pertanahan Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif. Artinya, Sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya, tetapi bukan alat bukti yang mutlak. Dengan demikian, pihak lain masih dimungkinkan untuk mengajukan gugatan apabila dapat

<sup>1</sup> Vidianti, F. (2024). *Pembebanan hak tanggungan pada Hak guna bangunan atas tanah hak milik*. Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora, 1(6), hlm. 136–145.

<sup>2</sup> Sihite, S., & Widjaja, G. (2025). *Tinjauan yuridis terhadap tata cara perpanjangan Hak guna bangunan atas tanah negara di Indonesia*. Jurnal Tana Mana, 6(3), hlm. 12.

membuktikan adanya cacat hukum dalam proses penerbitannya. Pandangan ini menegaskan bahwa kepastian hukum dalam pendaftaran tanah harus diimbangi dengan perlindungan terhadap keadilan substantif.

Konsep fungsi sosial hak atas tanah ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA, yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Artinya, penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum dan tidak boleh merugikan masyarakat sekitar. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menegaskan bahwa setiap hak kebendaan atas tanah tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawab sosial pemegangnya. Dengan demikian, Hak guna bangunan bukanlah hak absolut tanpa batas, melainkan hak yang harus dijalankan sesuai dengan tujuan pemberiannya.<sup>3</sup>

Penanganan perkara lahan terkait Hak Guna Bangunan tidak semata-mata mengacu pada prosedur tata usaha negara. Agar berkekuatan hukum, penyelesaian tersebut harus mengimplementasikan prinsip keabsahan perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Hal ini mencakup kesepakatan bersama, kapasitas hukum para pihak, kejelasan objek yang disengketakan, serta dasar hubungan hukum yang sah dan tidak melanggar moralitas. Apabila Hak guna bangunan diperoleh melalui peralihan hak misalnya jual beli atau pelepasan hak maka proses tersebut harus memenuhi asas terang dan tunai yang dikenal dalam hukum adat dan diadopsi dalam hukum agraria nasional. Ketidadaan kesepakatan yang sah atau adanya cacat kehendak dapat berimplikasi pada batal atau dapat dibatalkannya perolehan hak tersebut.<sup>4</sup>

Tanah yang masih dalam sengketa seharusnya tidak dapat didaftarkan atau diterbitkan hak baru di atasnya sebelum sengketa tersebut diselesaikan. Dengan demikian, syarat materiil dan formil menjadi satu kesatuan yang menentukan sah atau tidaknya suatu Hak guna bangunan.<sup>5</sup> Permasalahan muncul ketika dalam praktik pemberian Hak guna bangunan dilakukan di atas tanah yang secara faktual masih dikuasai atau diklaim oleh masyarakat.

Kondisi ini berpotensi menimbulkan tumpang tindih (*overlapping*) hak dan konflik agraria yang berkepanjangan. Maria S.W. Sumardjono dalam berbagai karyanya mengenai kebijakan pertanahan menekankan bahwa lemahnya pengakuan terhadap penguasaan masyarakat lokal sering menjadi akar sengketa. Ia berpendapat bahwa kebijakan pertanahan yang mengabaikan partisipasi masyarakat akan menimbulkan ketidakadilan struktural.<sup>6</sup>

Upaya Penyelesaian sengketa tanah pada dasarnya dapat ditempuh melalui dua mekanisme utama, yakni jalur non-litigasi dan jalur litigasi. Penyelesaian secara non-litigasi seperti musyawarah, mediasi, serta fasilitasi oleh pemerintah daerah atau kantor pertanahan menjadi tahapan awal yang mencerminkan upaya penyelesaian sengketa secara damai, partisipatif, dan berlandaskan pada prinsip keadilan sosial. Melalui mekanisme ini, para pihak diberi kesempatan untuk mengemukakan bukti penguasaan fisik atas tanah, riwayat penguasaan, serta dokumen administratif yang dimiliki, yang selanjutnya dikaji dan diverifikasi secara bersama. Pendekatan ini diharapkan mampu melahirkan kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak tanpa harus menempuh proses peradilan yang panjang dan kompleks. Akan tetapi, apabila proses tersebut tidak menghasilkan kesepakatan, maka jalur litigasi menjadi langkah yang ditempuh untuk memperoleh kepastian hukum melalui putusan

<sup>3</sup> Hidayat, S., Lailiyah, M. R., & Nurdiansyah, R. (2025). *Analisis keabsahan sertifikat Hak guna bangunan yang terbit di atas laut*. Amandemen: Jurnal Ilmu Pertahanan, Politik dan Hukum Indonesia, 2(1), hlm. 208–217.

<sup>4</sup> Laksono, M. A., Winarno, R., & Istijab, I. (2023). *Tinjauan yuridis proses peralihan Hak Guna Bangunan menjadi hak milik*. Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum, 5(2), hlm. 10.

<sup>5</sup> Septiady, T. (2025). *Kepastian hukum pemegang Hak guna bangunan terhadap bidang tanah kosong*. Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik, 1(4), hlm. 7.

<sup>6</sup> Taolin, F. T. (2024). *Kesadaran hukum masyarakat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah*. Tunas Agraria, 7(1), hlm. 68–85.

pengadilan<sup>7</sup>.

Pada tahap litigasi, masyarakat dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan umum untuk memohon pembatalan Sertifikat Hak guna bangunan apabila ditemukan adanya cacat hukum dalam proses penerbitannya. Di sisi lain, apabila permasalahan terletak pada aspek administratif berupa keputusan pejabat tata usaha negara dalam menerbitkan hak guna bangunan, maka sengketa dapat diajukan melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Dalam proses persidangan, hakim tidak hanya menilai kekuatan formal sertifikat sebagai alat bukti hak, tetapi juga mempertimbangkan fakta penguasaan tanah di lapangan serta penerapan asas *prior tempore potior iure*, yang menegaskan bahwa pihak yang lebih dahulu menguasai tanah memiliki hak yang patut untuk dilindungi.

Fenomena tersebut dapat ditemukan di Provinsi Kepulauan Riau, khususnya di Pulau Dompak. Pulau ini memiliki posisi strategis karena ditetapkan sebagai pusat pemerintahan Provinsi Kepulauan Riau. Percepatan pembangunan infrastruktur, perkantoran, dan kawasan komersial mendorong peningkatan kebutuhan lahan secara signifikan. Relasi antara kepentingan pembangunan, kepentingan korporasi, dan hak-hak masyarakat lokal menjadi sangat kompleks.

Masyarakat Dompak mengklaim telah menguasai dan memanfaatkan tanah secara turun-temurun, baik untuk tempat tinggal maupun untuk kegiatan ekonomi. Dalam perspektif hukum perdata, penguasaan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai bezit sebagaimana diatur dalam Pasal 529 KUHPerdata, yaitu keadaan menguasai suatu benda seolah-olah sebagai pemiliknya. Subekti menjelaskan bahwa hukum memberikan perlindungan terhadap bezitter guna menjaga ketertiban umum dan mencegah tindakan main hakim sendiri. Penguasaan fisik yang lama dan dilakukan dengan itikad baik berpotensi menimbulkan hak prioritas yang patut dilindungi.<sup>8</sup>

Dalam konflik pertanahan tersebut, PT. Tenra Pratiwi Development (PT TPD) menyatakan bahwa mereka memiliki Sertifikat hak guna bangunan yang diterbitkan oleh instansi pertanahan sebagai dasar legal penguasaan lahan. Secara yuridis formal, hak guna bangunan memang merupakan alat bukti hak yang kuat karena diterbitkan melalui prosedur administrasi pertanahan yang sah dan diakui oleh negara. Kekuatan hukum tersebut tidak bersifat mutlak apabila dalam proses penerbitannya tidak didahului oleh pelepasan hak yang sah dari pihak masyarakat yang telah lebih dahulu menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut.

Dalam hal ini, apabila terbukti bahwa masyarakat memiliki riwayat penguasaan yang lebih awal dan berkelanjutan, maka secara hukum perdata keabsahan hak guna bangunan yang dimiliki perusahaan dapat dipersoalkan. Prinsip *prior tempore potior iure* siapa yang lebih dahulu menguasai, dialah yang lebih berhak menjadi dasar penting dalam menilai legitimasi klaim para pihak. Dengan demikian, meskipun PT. TPD memiliki sertifikat resmi, keberlakuannya tetap harus diuji terhadap fakta historis penguasaan tanah oleh masyarakat setempat.<sup>9</sup>

Tanggung jawab ganti rugi secara keperdataan muncul apabila suatu tindakan terbukti melanggar hukum dan mencederai hak orang lain. Prinsip ini selaras dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, di mana pelaku yang menyebabkan kerugian tersebut secara hukum diwajibkan untuk menanggung seluruh kompensasinya. Apabila terbukti bahwa proses penerbitan hak guna bangunan mengabaikan hak subjektif masyarakat atau dilakukan dengan manipulasi data fisik maupun yuridis, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai PMH. Konsekuensinya, masyarakat berhak mengajukan

<sup>7</sup> Harahap, M. H., & Lubis, T. R. (2023). Penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat adat dengan badan hukum pemegang Hak Guna Bangunan: Studi kasus Batam dan Kepulauan Riau. *Jurnal Hukum Agraria*, 12(2), hlm. 245-267.

<sup>8</sup> Supriyadi, S. (2024). *Kepastian hukum peningkatan Hak guna bangunan menjadi hak milik rumah toko atau kantor*. Begawan Abioso, 15(1), hlm. 26.

<sup>9</sup> Sidabutar, B. (2025). *Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah menurut sistem hukum di Indonesia*. *Jurnal Gagasan Hukum*, 5(01), hlm. 51.

gugatan pembatalan Sertifikat dan tuntutan ganti rugi.<sup>10</sup>

Asas iktikad baik (*te goeder trouw*) menjadi parameter penting dalam menilai perolehan Hak guna bangunan. Dalam doktrin hukum perdata, iktikad baik tidak hanya dipahami secara subjektif (kejujuran batin), tetapi juga secara objektif (kepatutan dan kewajaran menurut norma masyarakat).

Sengketa tanah di kawasan Dompak melibatkan perusahaan pengembang, yaitu PT. Tenra Pratiwi Development, yang berperan sebagai pihak pengelola dan pengembang lahan di wilayah tersebut. Perusahaan ini memperoleh hak pengelolaan dan pengembangan kawasan melalui skema perizinan serta kerja sama pengembangan properti. aktivitas penguasaan dan pengembangan lahan oleh perusahaan memunculkan konflik dengan masyarakat yang mengklaim memiliki hubungan historis dan penguasaan atas tanah tersebut. Perselisihan ini terutama berkaitan dengan perbedaan pandangan mengenai batas, kepemilikan, serta penggunaan lahan yang dijadikan objek pembangunan oleh perusahaan di kawasan Dompak.<sup>11</sup>

### Rumusan Masalah

Berdasarkan ulasan dan problematika yang telah dijabarkan tersebut, pertanyaan penelitian yang akan dipecahkan meliputi Apakah Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Warga Dompak Dengan PT. Tenra Pratiwi Development Terkait Keabsahan hak guna bangunan sudah memberikan Kepastian bagi Masyarakat?

### METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode empiris yang bersifat deskriptif analitis dengan mengandalkan pendekatan studi kasus. Alasan mendasar digunakannya studi kasus ini adalah untuk menggeser fokus dari analisis makro aturan hukum positif menuju pemeriksaan mikro terhadap kasus atau sengketa riil tertentu yang terjadi di masyarakat guna mendapatkan pemahaman yang mendalam. Metode normatif empiris dalam penelitian ini berarti bahwa analisis dilakukan melalui dua jalur yang saling melengkapi. Melalui jalur empiris ini, analisis dilakukan dengan mengamati bagaimana hukum bekerja secara nyata dalam realitas sosial (*law in action*). Peneliti berfokus pada pengumpulan data lapangan untuk membedah perilaku hukum para pihak yang bersengketa, pola interaksi masyarakat lokal dalam transaksi bawah tangan, serta efektivitas implementasi regulasi pertanahan di tingkat desa. Melalui telaah ini, peneliti bermaksud mengidentifikasi preskripsi atau aturan baku mengenai bagaimana suatu peristiwa seharusnya diselesaikan menurut hukum cita-cita (*ius constituendum*)<sup>12</sup>.

### TINJUAN PUSTAKA

Tabel 1. Kajian Terdahulu

| Nama Peneliti                    | Judul dan tahun                                     | Rumusan Masalah                                                    | Hasil Penelitian                                                        | Perbedaan                                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Elisa Suraya Putri <sup>13</sup> | Pertanggungjaban Perdata Pemerintah Daerah Terhadap | 1. Bagaimana pertanggungjawaban perdata Pemerintah daerah terhadap | Pertanggungjawab n perdata Pemerintah Daerah terhadap pemanfaatan lahan | Perbedaan utama terletak pada fokus kajian. menekankan mekanisme dan bentuk konkret |

<sup>10</sup> Yusuf, M. M., & Erlina. (2025). *Kedudukan akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas hak milik yang dibatalkan administratif*. Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, 3(5), hlm. 43.

<sup>11</sup> Amry, A. P., Yuhelson, Y., & Hutomo, P. (2025). *Kepastian hukum Hak guna bangunan yang telah berakhir terkait sengketa pewarisan*. Journal of Innovation Research and Knowledge, 4(10), hlm. 32.

<sup>12</sup> Ali, M., & Safitri, R. (2023). Kepastian hukum dan perlindungan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 4(2), hlm. 115-132.

<sup>13</sup> Elisa Suraya Putri. (2023). *Pertanggungjawaban Perdata Pemerintah Daerah Terhadap Pemanfaatan Lahan PT. Perkebunan Nusantara Oleh Masyarakat di Kecamatan Maiwa Kabupaten Enrekang*. Majene: Universitas Sulawesi Barat, hlm. 5.



|                                    |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | Pemanfaatan Lahan Pt.Perkebunan Nusantara Oleh Masyarakat Di Kecamatan Maiwa Kabupaten Enrekang                                                                                 | pemanfaatan lahan PT.Perkebunan Nusantara oleh masyarakat di Kecamatan Maiwa Kabupaten Enrekang?<br>2. Bagaimana implementasi pemanfaatan lahan PT. Perkebunan Nusantara oleh masyarakat di Kecamatan Maiwa Kabupaten Enrekang?     | PT Perkebunan Nusantara oleh masyarakat di Kecamatan Maiwa, Kabupaten Enrekang, dilakukan melalui mekanisme musyawarah antara masyarakat dan pihak perusahaan. Selain itu, bentuk pertanggungjawaban administratif diwujudkan dengan penerbitan surat rekomendasi pembaruan Hak Guna Usaha milik PT Perkebunan Nusantara Nomor 424/2867/SETDA/2020 serta pemberian kompensasi kepada pihak yang terdampak. | pertanggungjawaban yang telah dilakukan pemerintah daerah penelitian skripsi ini lebih menekankan analisis normatif terhadap konsep pertanggungjawaban perdata pemerintah daerah sebagai subjek hukum dalam sengketa pemanfaatan lahan.                                              |
| <b>Muhammad Nabil<sup>14</sup></b> | Keabsahan Peralihan Shm Menjadi Sertifikat Hak guna bangunan Dan Hak Pakai Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam Dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 (Studi Putusan Nomor | Apakah peralihan sertifikat tersebut sudah sesuai dengan hukum Islam dan PP No. 40 tahun 1996 ? 2. Bagaimana kepastian hukum bagi para pihak yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (SHM) ? 3. Bagaimana pertimbangan | Berdasarkan Putusan Nomor 114/G/2016/PTUN JKT, pengalihan Sertifikat Hak Milik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai oleh PT. Citra Abadi Mandiri dianggap sah secara hukum. Peralihan tersebut dinilai sah menurut perspektif hukum                                                                                                                                                          | Perbedaan pembahasan terletak pada objek dan perspektif kajian. Peneliti fokus pada pertanggungjawaban perdata pemerintah daerah dalam sengketa lahan, sedangkan penelitian dari nabil mengkaji keabsahan peralihan hak tanah berdasarkan hukum Islam dan hukum administrasi negara. |

<sup>14</sup> Muhammad Nabil. (2020). Keabsahan Peralihan SHM Menjadi Sertifikat Hak guna bangunan dan Hak Pakai Ditinjau dari Perspektif Hukum Islam dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (Studi Putusan Nomor 114/G/2016/PTUN-JKT). Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, hlm. 12.

|                          |                                                                                      |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | 114/G/2016/Pt un-Jkt)                                                                | hakim dalam penyelesaian kasus Peralihan SHM yang menjadi Sertifikat Hak guna bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) dalam Putusan Nomor 114/G/2016/PTUN -JKT ? | Islam karena prosesnya dilakukan melalui jual beli yang melibatkan almarhum Rachman Saleh sebagai pihak penjual kepada PT. Citra Abadi Mandiri.                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                 |
| Adi Wijaya <sup>15</sup> | Keabsahan Hak guna bangunan Terhadap Putusan Ptun Samarinda Nomor 05/G/2014/Ptun.Smd | Bagaimana Keabsahan Hak guna bangunan Terhadap Putusan Ptun Samarinda Nomor 05/G/2014/Ptun.S MD                                                            | Hasil penelitian menyatakan bahwa kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa dinyatakan tidak sah. Dengan berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan yang dimaksud, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6729/Kel. Sepinggan dan Nomor 6730/Kel. Sepinggan tertanggal 16 Januari 2006 dinyatakan tidak eksis secara hukum dan tidak dapat dijadikan alat bukti yang sah.. | Perbedaan berdasar Adalah peneliti membahas mengenai keabsahan dari hak kepemilikan Hak guna bangunan tersebut namun penelitian adi meneliti mengenai putusan dari sertifikat Hak guna bangunan yang diberikan. |

<sup>15</sup> Adi Wijaya. (2019). Keabsahan Hak guna bangunan terhadap Putusan PTUN Samarinda Nomor 05/G/2014/PTUN.SMD. Samarinda: Universitas Mulawarman, hlm. 50.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Warga Dompok Dengan PT. Tpd Terkait Keabsahan Hak Guna Bangunan**

Sengketa agraria yang terjadi di wilayah Dompok hingga Moco, Kota Tanjungpinang, pada dasarnya merupakan konflik mengenai penguasaan dan kepemilikan tanah antara masyarakat setempat dengan PT. Terira Pratiwi Development (PT. TPD). Permasalahan tersebut muncul karena adanya perbedaan dasar legitimasi yang digunakan oleh masing-masing pihak dalam mempertahankan penguasaan atas bidang tanah yang sama. Masyarakat mendasarkan klaimnya pada penguasaan tanah yang telah dilakukan secara turun-temurun, baik untuk tempat tinggal maupun sebagai sumber penghidupan, sedangkan pihak perusahaan mendasarkan klaimnya pada kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) yang diterbitkan melalui proses administrasi pertanahan. Perbedaan tersebut kemudian berkembang menjadi konflik hukum yang membutuhkan penyelesaian melalui mekanisme administratif, mediasi, hingga proses peradilan.

Ditinjau dari perspektif hukum perdata, posisi masyarakat Dompok tidak dapat hanya dinilai berdasarkan ada atau tidaknya sertifikat sebagai bukti tertulis. Penguasaan tanah secara nyata yang dilakukan dalam jangka waktu lama juga memiliki relevansi hukum, khususnya apabila dilakukan secara terbuka dan dengan itikad baik. Masyarakat telah menggunakan tanah tersebut untuk memenuhi kebutuhan hidup dan mempertahankan keberlangsungan kehidupan mereka. Kondisi tersebut menunjukkan adanya hubungan yang kuat antara masyarakat dengan tanah yang dikuasainya. Oleh karena itu, keberadaan sertifikat yang dimiliki pihak lain tidak serta-merta menghilangkan kebutuhan untuk menelusuri sejarah penguasaan, proses perolehan hak, serta kesesuaian antara data administratif dengan keadaan sebenarnya di lapangan.

Permasalahan semakin kompleks karena terdapat perbedaan antara penguasaan fisik masyarakat dengan klaim formal perusahaan. Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat telah menempati dan mengusahakan tanah tersebut sebelum diterbitkannya HGB atas nama perusahaan. Keadaan ini berkaitan dengan prinsip prioritas dalam hukum kebendaan, yang pada dasarnya memberikan perhatian terhadap pihak yang lebih dahulu memperoleh atau menguasai suatu objek secara sah. Dengan demikian, penerbitan suatu hak atas tanah seharusnya tidak hanya memperhatikan kelengkapan dokumen administratif, tetapi juga memperhatikan kondisi faktual dan riwayat penguasaan tanah. Apabila penerbitan hak dilakukan dengan mengabaikan penguasaan masyarakat yang telah berlangsung sebelumnya, maka dapat menimbulkan persoalan mengenai kepastian dan keadilan hukum.

Sebelum menempuh jalur pengadilan, masyarakat Dompok telah berupaya menyelesaikan permasalahan melalui mekanisme non-litigasi. Mediasi menjadi salah satu langkah yang ditempuh untuk mempertemukan kepentingan masyarakat dan perusahaan serta memperoleh kejelasan mengenai dasar hukum penguasaan tanah. Dalam proses tersebut, masyarakat meminta adanya keterbukaan mengenai dokumen pertanahan dan dasar penerbitan HGB yang menjadi dasar klaim perusahaan. Permintaan tersebut penting untuk memastikan bahwa bidang tanah yang diklaim tidak bertumpang tindih dengan tanah yang sebelumnya telah dikuasai atau dimanfaatkan oleh masyarakat. Namun, proses penyelesaian melalui musyawarah tidak mencapai hasil yang diharapkan karena masih terdapat persoalan dalam pembuktian dokumen dan legalitas penguasaan tanah.

Dalam proses penerbitan HGB, aspek administrasi dan pemeriksaan data fisik maupun data yuridis memiliki kedudukan yang penting. Setiap permohonan hak atas tanah pada prinsipnya harus melalui tahapan pemeriksaan dokumen, penelitian data, pengukuran, pencocokan kondisi lapangan, hingga penerbitan sertifikat apabila seluruh persyaratan telah terpenuhi. Apabila prosedur tersebut tidak dilaksanakan secara tepat, maka dapat menimbulkan cacat administratif yang berpengaruh terhadap keabsahan produk hukum pertanahan. Dalam perkara Dompok, persoalan mengenai proses pengukuran



dan penetapan batas tanah menjadi salah satu aspek yang dipersoalkan dalam proses peradilan. Pengadilan kemudian menilai bahwa terdapat permasalahan dalam proses administrasi yang menjadi dasar penerbitan HGB tersebut.

Persoalan tersebut selanjutnya membawa masyarakat menempuh jalur litigasi melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Gugatan diajukan untuk menguji keabsahan keputusan administrasi pertanahan yang menjadi dasar penerbitan HGB perusahaan. Perjuangan hukum masyarakat kemudian memperoleh hasil melalui Putusan PTUN Tanjungpinang Nomor 23/G/2017/PTUN-TPI yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 121/B/2018/PT.TUN-MDN dan selanjutnya diperkuat melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 636 K/TUN/2018. Putusan tersebut menjadi bagian penting dalam penyelesaian sengketa karena memberikan penilaian terhadap keabsahan keputusan administrasi mengenai pemberian HGB kepada perusahaan.

Salah satu persoalan yang menjadi perhatian dalam putusan tersebut adalah proses pengukuran dan penetapan batas bidang tanah. Proses pengukuran merupakan bagian penting dalam pendaftaran tanah karena menentukan letak, luas, serta batas suatu bidang tanah. Apabila pengukuran dilakukan tanpa prosedur yang benar dan tidak melibatkan pihak-pihak yang berkepentingan, maka data fisik yang dihasilkan berpotensi menimbulkan ketidakakuratan. Dalam konteks sengketa Dompok, pengadilan menemukan adanya persoalan dalam proses pengukuran yang menjadi dasar penyusunan data pertanahan. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa keabsahan sertifikat tidak dapat dipisahkan dari keabsahan prosedur yang mendasarinya. Dengan kata lain, produk administratif pertanahan harus lahir melalui proses yang sesuai dengan ketentuan hukum.

Selain aspek hukum administrasi, sengketa Dompok juga dapat dianalisis berdasarkan prinsip fungsi sosial tanah. UUPA menempatkan tanah bukan hanya sebagai objek kepemilikan individual, tetapi juga sebagai sumber daya yang memiliki fungsi sosial. Artinya, penggunaan hak atas tanah harus tetap memperhatikan kepentingan masyarakat dan tidak semata-mata diarahkan untuk memperoleh keuntungan ekonomi. Dalam perkara ini, penggunaan HGB dalam skala luas yang tidak diikuti pemanfaatan tanah secara optimal dapat menimbulkan persoalan apabila pada saat yang sama masyarakat membutuhkan tanah tersebut untuk tempat tinggal, pertanian, perkebunan, maupun aktivitas ekonomi. Oleh karena itu, penguasaan tanah dalam perspektif hukum agraria harus selalu ditempatkan dalam keseimbangan antara kepastian hak, kepentingan ekonomi, dan kepentingan sosial masyarakat.

Setelah adanya putusan pengadilan yang membatalkan sebagian HGB, persoalan masyarakat Dompok belum sepenuhnya berakhir. Putusan pengadilan memberikan dasar hukum bagi pembatalan keputusan administrasi yang dinilai bermasalah, tetapi masyarakat masih menghadapi persoalan dalam memperoleh kepastian hak atas tanah secara individual. Berdasarkan hasil wawancara dengan BPN, tindak lanjut terhadap putusan pengadilan dilakukan sesuai dengan amar putusan, termasuk melalui pencatatan perubahan luas hak dalam administrasi pertanahan. BPN juga mendorong masyarakat yang belum memiliki sertifikat untuk melakukan pendaftaran tanah agar memperoleh kepastian hukum. Hal tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan tidak berhenti pada pembatalan hak pihak tertentu, tetapi juga membutuhkan proses administrasi lanjutan untuk memberikan kepastian kepada masyarakat.

Kondisi pascaputusan tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa agraria membutuhkan pendekatan yang lebih komprehensif. Pemerintah dan instansi pertanahan tidak cukup hanya memastikan pelaksanaan putusan pengadilan, tetapi juga perlu memperhatikan keberadaan masyarakat yang telah lama menguasai dan memanfaatkan tanah secara nyata. Kebijakan sertifikasi yang hanya berfokus pada tanah yang telah berdiri bangunan berpotensi meninggalkan persoalan terhadap lahan pertanian, perkebunan, maupun tanah produktif lainnya yang menjadi bagian dari kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan pertanahan yang mampu memberikan

kepastian hukum sekaligus mencerminkan keadilan sosial. Penyelesaian tersebut dapat diarahkan melalui penataan kembali penguasaan tanah, pendaftaran tanah secara menyeluruh, pemetaan partisipatif, serta penerapan prinsip reforma agraria agar tanah yang telah terbebas dari HGB dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat yang secara nyata menguasai dan mengusahakannya.

### **Dampak Hukum Pembatalan Hak Guna Bangunan Pt. Terira Pratiwi Development Atas Eksistensi Agraria Masyarakat Dompak**

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 121/B/2018/PT.TUN-MDN jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 636 K/TUN/2018 memberikan konsekuensi hukum yang signifikan terhadap kedudukan Hak Guna Bangunan (HGB) PT. Terira Pratiwi Development (PT. TPD) di wilayah Dompak dan Moco, Kota Tanjungpinang. Dengan dibatalkannya HGB yang mencakup wilayah yang sangat luas, dasar legalitas formal perusahaan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut menjadi tidak memiliki kekuatan hukum. Pembatalan tersebut juga berimplikasi pada hilangnya kewenangan PT. TPD untuk melakukan tindakan hukum maupun penguasaan fisik atas objek tanah yang sebelumnya diklaim berdasarkan HGB. Dalam perspektif hukum administrasi, keputusan pemberian HGB yang terbukti mengandung cacat yuridis tidak dapat lagi dijadikan dasar untuk mempertahankan penguasaan tanah maupun melakukan tindakan keperdataan terhadap masyarakat.

Konsekuensi berikutnya berkaitan dengan berbagai perbuatan hukum yang mungkin dilakukan berdasarkan HGB yang telah dibatalkan. Dalam hukum perdata berlaku prinsip bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang melebihi hak yang secara sah dimilikinya. Oleh karena dasar hak PT. TPD telah dinyatakan tidak sah, maka berbagai perikatan yang bergantung pada keberadaan HGB tersebut juga kehilangan dasar hukum materialnya. Kondisi ini dapat mencakup perjanjian kerja sama, pengelolaan investasi, pembebanan hak, maupun bentuk pengalihan kepentingan atas tanah kepada pihak lain. Di sisi masyarakat, pembatalan HGB memberikan ruang hukum untuk memperjuangkan pemulihan keadaan seperti sebelum terjadinya sengketa. Tindakan penguasaan atau pemaksaan terhadap tanah masyarakat yang masih didasarkan pada HGB yang telah dibatalkan tidak lagi mempunyai legitimasi hukum dan, apabila memenuhi unsur-unsurnya, dapat menimbulkan konsekuensi hukum berdasarkan ketentuan perdata maupun pidana.

Putusan tersebut juga membawa perubahan penting terhadap kedudukan hukum masyarakat Dompak. Sebelum adanya putusan berkekuatan hukum tetap, masyarakat yang telah menguasai tanah secara fisik dalam jangka waktu lama justru menghadapi hambatan administratif ketika hendak memperoleh legalitas atas tanah yang mereka tempati dan manfaatkan. Pembatalan HGB menghilangkan dasar yang sebelumnya digunakan untuk mengaitkan tanah masyarakat dengan hak perusahaan. Dengan demikian, masyarakat memiliki ruang yang lebih kuat untuk mengajukan pendaftaran tanah tanpa harus bergantung pada persetujuan atau rekomendasi dari PT. TPD. Penguasaan masyarakat yang dilakukan secara terbuka, terus-menerus, dan dengan itikad baik juga memperoleh relevansi yang lebih besar dalam proses penentuan hak atas tanah. Putusan tersebut pada akhirnya memperkuat posisi masyarakat sebagai pihak yang memiliki kepentingan hukum terhadap tanah yang telah lama mereka kuasai dan manfaatkan.

Meskipun demikian, pembatalan HGB tidak serta-merta menyelesaikan seluruh persoalan pertanahan yang dihadapi masyarakat. Karakter putusan PTUN yang pada dasarnya bersifat konstitutif dan deklaratif menyebabkan putusan lebih berfokus pada pembatalan keputusan administrasi daripada memberikan pemulihan hak secara langsung kepada setiap individu. Oleh sebab itu, pelaksanaan putusan masih sangat bergantung pada tindak lanjut administratif dari BPN. Dalam masa transisi tersebut, tanah yang sebelumnya berada dalam HGB perusahaan dapat kembali berstatus sebagai tanah

negara, tetapi keadaan tersebut belum secara otomatis menciptakan hak milik bagi masyarakat yang telah menguasainya. Akibatnya, terdapat kekosongan administratif yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, menghambat pemanfaatan tanah sebagai aset ekonomi, serta membuka kemungkinan munculnya konflik baru apabila tidak segera dilakukan penataan dan pendaftaran tanah secara menyeluruh.

Permasalahan semakin kompleks apabila kebijakan penyelesaian hanya memberikan prioritas sertifikasi terhadap tanah yang digunakan sebagai tempat berdirinya bangunan rumah. Kebijakan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakadilan karena masyarakat tidak hanya menggunakan tanah untuk tempat tinggal, tetapi juga untuk kegiatan pertanian, perkebunan, dan sumber penghidupan lainnya. Apabila lahan produktif yang telah lama dikuasai masyarakat tidak memperoleh kepastian hukum, maka statusnya menjadi rentan terhadap penguasaan pihak lain. Dalam kondisi demikian, prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 perlu dijadikan dasar dalam menentukan kebijakan penyelesaian. Tanah seharusnya tidak hanya dipandang sebagai objek ekonomi, tetapi juga sebagai sumber kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, sisa lahan eks-HGB yang telah dibatalkan perlu ditata dengan mempertimbangkan kepentingan masyarakat yang secara nyata mengusahakan dan memanfaatkannya.

Pada akhirnya, Putusan Mahkamah Agung Nomor 636 K/TUN/2018 memiliki arti penting bagi perkembangan hukum agraria karena menunjukkan bahwa sertifikat sebagai bukti formal tidak selalu bersifat mutlak apabila proses penerbitannya terbukti mengandung pelanggaran hukum. Putusan tersebut sekaligus menegaskan pentingnya penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, terutama asas kecermatan dan keterbukaan, dalam setiap proses administrasi pertanahan. Dari perspektif yang lebih luas, perkara Dompok dapat menjadi dasar untuk mendorong penyelesaian agraria yang berorientasi pada keadilan distributif, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap masyarakat yang telah lama menguasai tanah secara nyata. Oleh karena itu, tindak lanjut pascaputusan seharusnya tidak berhenti pada pembatalan HGB, tetapi dilanjutkan dengan pemetaan partisipatif, penataan aset, pendaftaran tanah, serta pemberian kepastian hak kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan hukum agraria dan prinsip fungsi sosial tanah.

## **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 636 K/TUN/2018 telah memberikan dasar hukum atas pembatalan HGB PT. Terira Pratiwi Development. Namun, implementasinya masih belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum bagi masyarakat Dompok. Adapun kesimpulan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 636 K/TUN/2018 membatalkan HGB PT. Terira Pratiwi Development, sehingga status tanah kembali menjadi Tanah Negara dan membuka peluang pemulihan hak masyarakat.
2. Pelaksanaan putusan belum optimal, karena masih terdapat kendala administrasi serta belum seluruh tanah yang dikuasai masyarakat memperoleh kepastian hukum melalui sertifikasi.
3. Diperlukan sinergi antara ATR/BPN, Pemerintah Daerah, dan masyarakat dalam mempercepat sertifikasi tanah dan pelaksanaan Reforma Agraria guna mewujudkan kepastian hukum serta mencegah sengketa serupa di masa mendatang.

## **REFERENSI**

- Darmono & Santoso, A.B. *Akta dan Sertifikat Tanah: Hukum dan Praktiknya di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2023.
- Effendi, B. *Pendaftaran Tanah dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2017.

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2018.
- Jimly Asshiddiqie. *Konstitusi dan Konstitusionalisme di Indonesia*. Jakarta: PT. Sekretariat Negara, 2020.
- Maria S.W. Sumardjono. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2021.
- Marzuki, 'Metodologi Riset', (Yogyakarta: PT Prasetya Widya Pratama, 2021), Hlm. 4.
- Mochtar Kusumaatmadja. *Hukum Nasional Indonesia dan Pembaharuan Hukum*. Bandung: Alumni, 2020.
- Muladi. *Hukum Tanah Nasional Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Sihombing, M. *Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021.
- Simanjuntak, P. *Hukum Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2022.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2018.
- Subekti & Tjitrosudibio, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2021.
- Sudikno Mertokusumo. *Ilmu Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2022.
- Suteki W. & Suharsono, A. *Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2021.
- Sudikno Mertokusumo. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2020.
- Sumardjono, M. S. W. . *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.2023.
- Wicaksono, T. (2021). *Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Jalur Litigasi dan Non-Litigasi di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Wirjono Prodjodikoro. *Asas-Asas Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2022.
- Wirawan, I.G.N. *Hukum Agraria dan Tata Ruang di Indonesia*. Denpasar: Udayana University Press, 2023.
- Agustiwi, S. H. (2023). *Hukum dan kebijakan hukum agraria di Indonesia*. Jurnal Hukum.
- Amry, A. P., Yuhelson, Y., & Hutomo, P. (2025). *Kepastian hukum Hak guna bangunan yang telah berakhir terkait sengketa pewarisan*. Journal of Innovation Research and Knowledge.
- Arba, (2021). "Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi di Badan Pertanahan Nasional." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*.
- Elsura, A. H., & Lubis, S. D. (2024). *Peralihan HAK GUNA BANGUNAN menjadi hak milik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18/2021*. Mizan: Jurnal Ilmu Hukum.
- Hidayat, S., Lailiyah, M. R., & Nurdiansyah, R. (2025). *Analisis keabsahan sertifikat Hak guna bangunan yang terbit di atas laut. Amandemen: Jurnal Ilmu Pertahanan, Politik dan Hukum Indonesia*.
- Laksono, M. A., Winarno, R., & Istijab, I. (2023). *Tinjauan yuridis proses peralihan HAK GUNA BANGUNAN menjadi hak milik*. Yuriyaya: Jurnal Ilmiah Hukum.
- Nurhasan, M. (2022). "Reforma Agraria sebagai Instrumen Penyelesaian Konflik Agraria Struktural di Indonesia." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*.
- Rahayu, A. P., Junaidi, A., Fatmawati, I., & Lailiyah, M. R. (2024). *Penyelesaian sengketa sertifikat ganda kepemilikan hak atas tanah*. Jurnal Ruang Hukum.
- Septiady, T. (2025). *Kepastian hukum pemegang Hak guna bangunan terhadap bidang tanah kosong*. Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik.
- Sihite, S., & Widjaja, G. (2025). *Tinjauan yuridis terhadap tata cara perpanjangan Hak guna bangunan atas tanah negara di Indonesia*. Jurnal Tana Mana.

- Sidabutar, B. (2025). Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah menurut sistem hukum di Indonesia. *Jurnal Gagasan Hukum*.
- Tanthowi, I., Herlindah, H., & Supriyadi, S. (2024). Kepastian hukum peningkatan HAK GUNA BANGUNAN menjadi hak milik rumah toko atau kantor. *Begawan Abioso*.
- Taolin, F. T., Mujiburohman, D. A., & Widarbo, K. (2024). Kesadaran hukum masyarakat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. *Tunas Agraria*.
- Vidianti, F. (2024). Pembebanan hak tanggungan pada Hak guna bangunan atas tanah hak milik. *Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora*.
- Yusuf, M. M., & Erlina. (2025). Kedudukan akta pemberian HAK GUNA BANGUNAN/Hak Pakai atas hak milik yang dibatalkan administratif. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*
- Elisa Suraya Putri, "Pertanggungjawaban Perdata Pemerintah Daerah Terhadap Pemanfaatan Lahan Pt.Perkebunan Nusantara Oleh Masyarakat Di Kecamatan Maiwa Kabupaten Enrekang,"2023.
- Muhammad Nabil, "Keabsahan Peralihan Shm Menjadi Sertifikat Hak guna bangunan Dan Hak Pakai Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam Dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 (Studi Putusan Nomor 114/G/2016/Ptun-Jkt)," 2023.