

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hal ini penting untuk dilakukan mengingat tanah merupakan salah satu permasalahan pokok di Indonesia.<sup>1</sup>

Kebutuhan akan tanah dewasa ini meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani tetapi juga dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman di bank, untuk keperluan jual beli, sewa menyewa. Begitu pentingnya, kegunaan tanah bagi kepentingan umum bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut<sup>2</sup>

Pentingnya keberadaan tanah bagi kehidupan manusia akan membentuk hubungan yang sangat erat antara manusia dengan tanahnya. Dialektika yang terbentuk dalam hubungan antara manusia dengan tanah akan memberi corak tersendiri bagi kehidupan manusia dalam masyarakat.

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *“Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 1

<sup>2</sup> Florianus, S.P Sangsun, *“Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah”*, Visi Media, Jakarta, 2008, hlm. 1

Hubungan ini dapat menentukan dan mempengaruhi seluruh struktur hubungan manusia dengan manusia, manusia dengan masyarakat, malahan hubungan antara manusia dala suatu negara.<sup>3</sup> Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagai secara adil dan merata.<sup>4</sup>

Hak atas tanah selain hak milik adalah Hak Guna Usaha. Menurut Pasal 28 UUPA :

- (1) Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak guna usaha hanya dapat dibebankan atas tanah yang berlangsung dikuasai oleh negara, dengan luas minimum 5 ha (luas maksimum tidak ditentukan), hanya untuk keperluan perusahaan pertanian (termasuk perkebunan) perikanan atau peternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA). Agar perkebunan itu diusahakan secara efisien, ditentukan bahwa apabila luasnya itu 25 ha atas harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan sesuai perkembangan zaman (Pasal 28 ayat (2) UUPA). Seperti halnya hak

---

<sup>3</sup> B. Ter Haar, Bzn, Terjemahan Schiller, A.A. & E.A. Hoebel, "*Adat Law In Indonesia*", Bharata, Jakarta, 2012, hlm 55.

<sup>4</sup> Arie Sukanti Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "*Pergulatan Pemikiran dan Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner)*", Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2011, hlm. 249.

milik, hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain Pasal 28 ayat (2) UUPA. Selain itu hak guna usaha juga dapat dijadikan tanggungan hutang (Pasal 33 UUPA).

Mengenai lamanya hak guna usaha, ditentukan waktu maksimum 25 tahun. Sekalipun demikian untuk perusahaan yang membutuhkan waktu lebih lama, dapat diberikan hak guna usaha dengan jangka waktu paling lama 35 tahun. Waktu ini atas permintaan pemegang hak dengan mengingat kondisi perkebunan, dapat diperpanjang mengingat kondisi perkebunan, dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Pasal 29 UUPA menyebutkan :

- (1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna-usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Subjek HGU menurut Pasal 30 ayat (1) UUPA adalah

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah.
  - a. Warga Negara Indonesia;
  - b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,

Menurut Pasal 32 UUPA menyebutkan :

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Hak Guna Usaha harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 19, karena pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha.

Hak Guna Usaha terjadi dengan penetapan pemerintah. HGU ini terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Hak Guna Usaha hanya akan diberikan untuk usaha yang memerlukan tanah yang luas, maka HGU diberikan untuk tanah yang luas minimum 5 Ha dan jika luasnya 25 hektar atau lebih harus disertai investasi modal yang layak dan teknis perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Luas maksimum HGU perorangan adalah 25 Ha. Sedangkan Luas maksimum untuk badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna dibidang yang bersangkutan.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 hasil amandemen, yang berbunyi :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Penjelasan Umum Bagian II (2) UUPA, dijelaskan bahwa pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak memberikan hak pada negara untuk memiliki tanah, tetapi hanya memberikan hak menguasai atas tanah. Menurut Penjelasan Umum tersebut, negara diberi wewenang atau mandat oleh bangsa Indonesia untuk menguasai bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pasal 2 ayat (2) UUPA mendefinisikan hak menguasai negara atas tanah ini sebagai kewenangan negara untuk : a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Singkatnya, menurut UUPA, hak menguasai negara atas tanah berarti hak negara untuk mengatur dan mengelola tanah, bukan hak untuk memiliki tanah

Selanjutnya pada Pasal 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa :

- (1) Pemegang hak guna usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna usaha kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Kemudian terkait Hak prioritas adalah hak yang dimiliki oleh bekas pemegang hak untuk lebih diutamakan agar haknya diberikan kembali kepada

bekas pemegang hak tersebut. Dalam hal seseorang dikatakan sebagai bekas pemegang hak atas Hak Guna Usaha yang habis jangka waktunya sehingga menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Akan tetapi, kedudukan hak prioritas khususnya atas tanah negara bekas hak itu masih melekat pada bekas pemegang hak tersebut, karena meskipun hak guna usaha atau hak yang berjangka waktu telah habis maka tidak serta merta tidak menghapus hak keperdataan dari pemegang hak tersebut.<sup>5</sup>

Permasalahan yang terjadi di Kabupaten Pati ini adalah adanya penerbitan Sertipikat Hak Guna Usaha nomor 4 seluas 36.600 m<sup>2</sup> terbit tanggal 20-6-1989 dan nomor 5 seluas 90.200 m<sup>2</sup> terbit tanggal 10-7-1989 terletak di Desa Kembang, Kecamatan Dukuhseti, Kabupaten Pati tercatat atas nama PT. Tunggal Mulia Pratama berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 1-5-1989 nomor 593.4/298/89/II dengan jangka waktu 25 Tahun yang peruntukan dan penggunaannya yang berakhir haknya pada tanggal 31-12-2014.

Perolehan Sertipikat Hak Guna Usaha nomor 4 dan nomor 5 tersebut berasal dari pemberian ganti rugi kepada beberapa orang sesuai bukti Berita Acara Ganti Rugi Tanah nomor Kagka.18/PHT/IX/87 tanggal 22 September 1987 dan Surat Pelepasan dan pembayaran ganti rugi tanggal 10 Oktober 1987. Namun dalam perjalanannya ternyata ada 2 pemilik yang mengklaim bahwa tanah miliknya tersebut tidak pernah diberikan ganti rugi/dibebaskan

---

<sup>5</sup> Solikin S.H.,M.H. "*Wawancara Pribadi*", Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, 15 Agustus 2022.

melainkan menurutnya hanya sewa bukan dijual kepada PT. Tunggal Mulia Pratama. Sehingga setelah jangka waktu berakhir 2 pemilik tanah tersebut meminta tanahnya dikembalikan namun PT. Tunggal Mulia Pratama tetap pada pendirian dan memiliki bukti bahwa telah membebaskan/membeli tanah tersebut dan secara penguasaan fisik tanah tersebut sejak terbit sertipikat sampai saat ini dikuasai oleh PT. Tunggal Mulia Pratama dan saat ini tanah tersebut disewakan oleh PT. Tunggal Mulia Pratama kepada orang lain untuk tambak perikanan., hal ini telah sesuai dengan Pasal 28 UUPA ayat (1). Bahwa sejak berakhirnya hak tersebut pada tahun 2014 PT. Tunggal Mulia Pratama belum mampu melakukan perpanjangan hak atas tanahnya hingga pada tahun 2017 dan baru mengajukan permohonan perpanjangan sertipikatnya. Namun terkendala terdapat adanya klaim sebagian tanah oleh pihak lain yang merasa tanah miliknya tidak pernah dijual/ganti rugi.

Dari sinilah perlunya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap berakhirnya suatu hak atas tanah dan perlunya jaminan kepastian hak atas tanah terhadap pemegang/pemilik tanah. Kemudian di dalam pendaftaran tanah perlu disertai pula dengan pelaksanaan administrasi yang baik demi terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka judul dalam penelitian ini yaitu **Perlindungan Hukum Bekas Pemegang Hak Terhadap Tanah HGU Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dapat dirumuskan pokok permasalahan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimanakah implementasi perlindungan hukum terhadap pemegang HGU yang telah berakhir haknya?
2. Berapa lama hak prioritas itu melekat pada bekas pemegang HGU?

### **C. Keaslian Penelitian**

Penelitian terdahulu terkait dengan Hak Guna Usaha sudah banyak dilakukan penelitian. Untuk menghindari kesamaan penulisan, plagiatisme, maka berikut ini peneliti sampaikan beberapa hasil penelitian sebelumnya yang memiliki relevansi dengan penelitian ini, antara lain seperti yang tertera pada tabel 1 di bawah ini.

**Tabel 1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama Penulis	Judul	Bentuk Penelitian	Rumusan Masalah	Kebaharuan
1	Muhamad Indra Lesmana	Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Usaha (Studi Terhadap Tumpang Tindih Lahan Perkebunan Kelapa Sawit Antara PT Mitra Karya Sentosa Dan PT Bumi Tata Lestari Di Kabupaten Sanggau)	Yuridis empiris  Jurnal Nestor Vol. 1 No. 1 (2016)	1. Bagaimana peraturan pemegang hak guna usaha 2. Bagaimana Perlindungan hukum terhadap Tumpang Tindih Lahan Perkebunan Kelapa Sawit Antara PT Mitra Karya Sentosa Dan PT Bumi Tata Lestari Di Kabupaten Sanggau	Penerbitan sertifikat Hak Guna Usaha yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan
2	RR. Krisanti Pascaningtyas	Pemberian Hak Guna Usaha diatas Tanah Konunal Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia	Metode penelitian yang digunakan dengan yuridis normatif melalui studi kepustakaan  Tesis (2017)	1. Apakah pemberian sertifikat hak komunal tidak bertentangan dengan hukum pertanahan di Indonesia? 2. Apakah Hak Guna Usaha bisa diberikan di atas tanah hak komunal menurut hukum pertanahan di Indonesia?	Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
3	Chandra Saputra	Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dalam Memberikan Hak Guna Usaha bagi Perusahaan Perkebunan Kelapa Sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar	Metode penelitian yang digunakan dengan yuridis normatif melalui studi kepustakaan  Tesis (2019)	1. Bagaimana pelaksanaan kewenangan kantor pertanahan dalam memberikan hak guna usaha bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar? 2. Apa faktor penghambat bagi perusahaan perkebunan kelapa sawit di Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar di dalam pengurusan hak guna usaha?	Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan uraian di atas tersebut, walau telah ada penelitian sebelumnya yang membahas mengenai hak gunaa usaha namun terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilakukan penulis, dimana penulis dalam

penelitian ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak guna usaha yang telah berakhir haknya, sehingga penelitian ini dianggap asli dan layak untuk diteliti karena membahas pokok masalah yang baru dan lebih komprehensif.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui implementasi perlindungan hukum terhadap pemegang HGU yang telah berakhir haknya.
2. Untuk mengetahui berapa lama hak prioritas itu melekat pada bekas pemegang HGU.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini terdiri dari manfaat secara teoritis dan manfaat praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat secara teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pemikiran guna pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pengembangan ilmu hukum yang berkaitan tentang pemberian hak terhadap Sertipikat HGU atau HGB yang telah berakhir haknya pada khususnya guna lebih memajukan dan mengefektifkan penyelesaian masalah-masalah yang berkenaan dengan pemberian hak kepada bekas pemegang HGU atau HGB yang telah berakhir haknya.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat :

- a. Memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
- b. Memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan Pemerintah Kabupaten Pati pada khususnya dan masyarakat pada umumnya mengenai pemberian hak terhadap Sertipikat HGU atau HGB yang telah berakhir haknya, sehingga bisa lebih mengakomodir dan mempunyai kepastian hukum apabila terjadi permasalahan terhadap pemberian hak atas tanah kepada bekas pemegang HGU atau HGB.

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian dan bukannya mengamati dengan teliti terhadap sesuatu obyek yang sudah terpegang, di tangan. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian secara logawiyah berarti mencari “kembali”. Apabila suatu penelitian itu merupakan usaha pencarian, lantas timbul suatu pertanyaan apakah yang dicari. Pada dasarnya sesuatu yang dicari itu tidak lain adalah “pengetahuan” atau lebih tepatnya “pengetahuan yang benar”, di mana pengetahuan yang benar ini nantinya dapat dipakai untuk menjawab pertanyaan atau ketidaktahuan tertentu.<sup>6</sup>

### **1. Pendekatan Masalah**

---

<sup>6</sup> Bambang Sunggono, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm 27- 28

Penelitian ini menggunakan pendekatan non doktrinal atau yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan penelitian yang mengkaji persepsi dan perilaku hukum orang (manusia dan badan hukum) dan masyarakat serta efektivitas berlakunya hukum positif di masyarakat. Pada penelitian ini yang diteliti adalah data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan. Dapat dikatakan pendekatan yuridis empiris adalah penelitian yang berusaha menghubungkan antara norma hukum yang berlaku dengan kenyataan yang ada di masyarakat dan penelitian berupa studi empiris berusaha menemukan teori mengenai proses terjadinya dan proses bekerjanya hukum.<sup>7</sup>

Pendekatan yuridis yang dimaksudkan di sini adalah ditinjau dari sudut peraturan/norma-norma hukum yang merupakan data sekunder dan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan. Peraturan-peraturan/norma-norma hukum yang berkaitan dengan penelitian ini adalah peraturan-peraturan/ norma-norma hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah khususnya hak guna usaha. Sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu perangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *“Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat,”*Rajawali Press, Jakarta 2015, hlm 1

berhubungan dengan aspek kemasyarakatan serta politik, ekonomi, sosial, dan budaya. Berbagai temuan dilapangan yang bersifat individual dan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.<sup>8</sup>

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Bertitik tolak pada permasalahan sebagaimana telah dirumuskan di atas maka penelitian yang akan dilakukan termasuk penelitian deskriptif. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis artinya hasil penelitian ini berusaha memberikan gambaran secara menyeluruh, mendalam tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti.<sup>9</sup> Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk eksplorasi dan klarifikasi mengenai sesuatu fenomena atau kenyataan sosial dengan jalan mendeskripsikan sejumlah variable yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti.<sup>10</sup> Penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Guna Usaha.

## **3. Objek dan Subjek Penelitian**

### **a. Objek Penelitian**

---

<sup>8</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, "*Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*", Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004, hlm 9

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, "*Pengantar Penelitian Hukum*", UI Press, Jakarta, 2006, hlm 10

<sup>10</sup> Sanapiah Faisal, "*Format-format Penelitian Sosial, Dasar-dasar dan Aplikasi*", Rajawali, Jakarta, 2009, hlm 20

Obyek penelitian adalah sasaran yang akan diteliti dalam sebuah penelitian. Dengan menggunakan metode penelitian diatas, dari sebuah obyek penelitian diharapkan dapat diperoleh data-data yang diperlukan untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian. Obyek penelitian dari permasalahan ini adalah permasalahan tanah hak guna usaha yang haknya telah berakhir sehingga akan diajukan pembaruan oleh bekas pemegang hak di Desa Kembang Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati.

b. Subjek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah narasumber yang terlibat dan mengetahui objek penelitian ini yaitu berkaitan dengan pemilikan, penguasaan, peruntukan dan penggunaan tanah hak guna usaha di Desa Kembang Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati.

**4. Sumber dan Jenis Data**

Metode pendekatan yang digunakan merupakan metode pendekatan yuridis empiris, maka data yang dikumpulkan berasal dari data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung.

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan melakukan studi lapangan dengan menggunakan teknik atau metode wawancara. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber data. Data ini diperoleh dengan mengadakan wawancara secara langsung dengan responden. Wawancara adalah proses tanya jawab

dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.<sup>11</sup>

Data primer dalam penelitian didapatkan dari wawancara langsung dengan responden yaitu :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati
2. Kepala Seksi bagian Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pati.
3. Kepala Desa Kembang; dan
4. Pemegang Hak

Mengingat keterbatasan biaya, waktu dan tenaga dari penulis maka tidak seluruh populasi diteliti. Penelitian hanya dilakukan terhadap mereka yang terpilih menjadi responden. Penentuan responden ini dilakukan secara *purposive sampling*.<sup>12</sup>

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan (*library research*). Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, pengumpulan data ini dilakukan dengan studi atau penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari peraturan-peraturan, dokumen-dokumen maupun buku-buku yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti dan doktrin atau pendapat para sarjana.<sup>13</sup> Pengumpulan

---

<sup>11</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, “*Metodologi Penelitian*”, Bumi Aksara, Jakarta, 2011 hlm 81.

<sup>12</sup> *Ibid.* hlm 20.

<sup>13</sup> Bambang Sunggono, *op.cit.*, hlm 30.

data sekunder ini dilakukan dengan tujuan mendapatkan landasan teoritis dan landasan hukum untuk berpijak dalam melakukan analisa data hasil penelitian nantinya. Data yang dikumpulkan berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1. Bahan hukum Primer

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara;
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;

h. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

2. Bahan hukum Sekunder

Buku-buku perpustakaan yang berkaitan berbagai bahan kepustakaan dan makalah-makalah, hasil penelitian, surat, doktrin-doktrin yang ada di dalam buku, jurnal hukum dan internet yang membahas mengenai hak guna usaha.

3. Bahan hukum Tersier

Bahan hukum Tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya diantaranya Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan *encyclopedia*.

**5. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data adalah cara mendapatkan data yang kita inginkan. Dengan ketepatan teknik pengumpulan data, maka data yang diperoleh akan sesuai dengan apa yang diinginkan. Data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

c. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat, melalui penelitian.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op.Cit*, hlm 14

Biasanya data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan responden atau narasumber yang berhubungan dalam penelitian ini. Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi pada saat wawancara dilakukan.<sup>15</sup>

Wawancara dilakukan secara mendalam dengan Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Pati khususnya bagian Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, dan Kepala Desa Kembang serta pemegang hak. Hal ini bertujuan untuk menggali informasi dan mendapatkan data yang relevan, yang berkaitan dengan yang ingin diketahui penyusun.

d. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang dilakukan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.

---

<sup>15</sup> Soetrisno Hadi, "*Metodologi Reseach Jilid II*", Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 2005, hlm 26

## 6. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analitis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada di lapangan kemudian dikelompokkan, dihubungkan dan dibandingkan dengan ketentuan hukum yang berkaitan. Dalam penarikan kesimpulan, terdapat dua buah metode penalaran yang dapat digunakan, yaitu metode penalaran deduktif dan metode penalaran induktif. Penalaran deduktif merupakan prosedur yang berpangkal pada suatu peristiwa umum, yang kebenarannya telah diketahui atau diyakini, dan berakhir pada suatu kesimpulan atau pengetahuan baru yang bersifat lebih khusus.

Metode ini diawali dari pembentukan teori, hipotesis, definisi operasional, instrumen dan operasionalisasi. Dengan kata lain, untuk memahami suatu gejala terlebih dahulu harus memiliki konsep dan teori tentang gejala tersebut dan selanjutnya dilakukan penelitian di lapangan. Dengan demikian konteks penalaran deduktif tersebut, konsep dan teori merupakan kata kunci untuk memahami suatu gejala. Penalaran induktif merupakan prosedur yang berpangkal dari peristiwa khusus sebagai hasil pengamatan empirik dan berakhir pada suatu kesimpulan atau pengetahuan baru yang bersifat umum.<sup>16</sup> Dalam penulisan ini penulis menggunakan metode deduktif, yaitu suatu metode yang berhubungan

---

<sup>16</sup> Slamet Santoso, 09 Agustus 2008, Penalaran Induktif dan Deduktif (Materi1), <http://ssantoso.blogspot.com/2008/08/penalaran-induktif-dan-deduktif-materi.html>. Diakses 27 Februari 2022

dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran penelitian yang jelas dan sistematis sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berupa pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Di dalam bab ini membahas tentang landasan teori mengenai tinjauan umum perlindungan hukum, tinjauan umum mengenai tanah, hak penguasaan atas tanah dan hak atas tanah, konsepsi hak menguasai negara atas tanah, tinjauan teori sistem hukum

### **BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini menguraikan dan membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang HGU yang telah berakhir haknya dan membahas mengenai berapa lama hak prioritas itu melekat pada bekas pemegang HGU.

### **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran