

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dalam pasal 2 ayat (2) UUPA, antara lain mengatur bahwa negara mempunyai wewenang penuh dalam pemberian hak-hak atas tanah sesuai dengan ketentuan pasal 16 ayat 1 UUPA yaitu salah satunya pemberian hak pakai. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria¹.

Hak Pakai merupakan salah satu hak atas tanah yang berjangka waktu yang akan dapat diperpanjang maupun diperbaharui sepanjang pemegang hak masih memenuhi syarat untuk diberikannya perpanjangan maupun pembaharuan haknya.

¹RI, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 41 ayat (1).

Permasalahan yang terjadi atas tanah hak pakai sering kali disebabkan dua hal utama yaitu dimungkinkan bahwa dalam pembayaran ganti rugi sebelum diterbitkan hak pakai tersebut belum tuntas, jadi banyak pihak yang bermunculan untuk menuntut kembali haknya, dan yang kedua dimungkinkan tanah yang telah diberikan hak pakai tersebut oleh pemegang hak tidak dipelihara, dijaga maupun dirawat sesuai maksud dan tujuan pemberian hak atas tanahnya atau karena suatu hapusnya hak atas tanah yaitu berakhir jangka waktunya sehingga menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Dari dua hal itu banyak memberikan peluang kepada penggarap/masyarakat untuk memasuki/menggarap tanah hak pakai/bekas hak pakai tersebut.

Hal ini telah terjadi pada tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis atas nama PT. Karunia Alam Abadi yang diberikan jangka waktu 25 tahun berakhir haknya pada tanggal 9 April 2001. Semula hak pakai nomor 3/Gununggeulis diperoleh dari tanah Negara bekas hak guna usaha nomor 2 (siswa)/ Desa Nagrak atas nama PT. Sinar Proses yang telah berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980. Selanjutnya pada tahun 1991 diterbitkan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 28 Maret 1991 Nomor 136/HP/BPN/1991 tentang pemberian hak pakai atas nama PT. Karunia Alam Abadi seluas 181.810 m² dengan maksud dan tujuan adalah untuk obyek wisata, olah raga dan sarana peristirahatan dengan ketentuan syarat-syarat antara lain tanah yang diberikan dengan hak pakai harus senantiasa dipelihara dengan sebaik-baiknya.

Terdapat kesenjangan waktu antara berakhirnya Hak Guna Usaha pada tahun 1981 dengan diterbitkan Hak Pakai atas nama PT. Karunia Alam Abadi pada tahun 1991. Dari kekosongan waktu inilah dimanfaatkan para penggarap/masyarakat dengan cara menguasai, menggarap tanah bekas hak guna usaha tersebut karena tanah tersebut telah ditetapkan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Dan yang menjadi permasalahan para penggarap tersebut sebelum diterbitkannya sertifikat hak pakai, mereka mengalihkan garapannya kepada pihak Komjen Pol (Purn) Drs. H. Sjachroedin ZP, S.H. dkk pada tahun 1989.

Atas dasar bukti kepemilikan dan penguasaan pihak Komjen Pol (Purn) Drs. H. Sjachroedin ZP, S.H. dkk pada tahun 2001 pihaknya telah mengajukan permohonan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, namun permohonannya tersebut sampai sekarang belum dapat ditindaklanjuti, karena adanya keberatan dan permohonan perpanjangan dari bekas pemegang hak pakai nomor 3/Gununggeulis tersebut.

Dalam rangka pemberian hak atas tanah demi terwujudnya kepastian hukum subyek atau obyek hak yang diajukan oleh PT. Karunia Alam Abadi maupun dari pihak Komjen Pol (Purn) Drs. H. Sjachroedin ZP, S.H. dkk, Kantro Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor agar berpegang teguh pada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) agar lebih mengarah pada sabta tertib pertanahan yaitu meliputi tertib administrasi, tertib anggaran, tertib perlengkapan, tertib perkantoran, tertib kepegawaian, tertib disiplin kerja, dan tertib moral.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi ini dengan judul “ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TANAH HAK PAKAI NOMOR 3/GUNUNGGEULIS YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA”

B. Identifikasi Masalah dan Perumusan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Semula tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis atas nama PT. Karunia Alam Abadi diperoleh dari tanah Negara bekas hak guna usaha nomor 2(sisa)/ Desa Nagrak atas nama PT. Sinar Proses yang telah berakhir haknya pada tahun 1981. Selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 28 Maret 1991 Nomor : 136/HP/BPN/91 diterbitkan Sertipikat Hak Pakai nomor 3/Gununggeulis atas nama PT. Karunia Alam Abadi dengan jangka waktu 25 tahun seluas 181.810 m², berakhir haknya pada tanggal 9 April 2001.

Terdapat kekosongan tanah antara sejak berakhirnya hak guna usaha nomor 2/Nagrak dengan terbitnya Sertipikat Hak Pakai nomor 3/Gununggeulis, waktu ini dimanfaatkan oleh para penggarap dengan cara dikuasai dan digarap selanjutnya oleh penggarap pada tahun 1989 dialihkan hak garapan tersebut kepada Komjen Pol (Purn) Drs. H. Sjachroedin ZP, S.H. dkk.

Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai nomor 3/Gununggeulis diduga meninggalkan satu tahapan pemberian hak atas tanah negara yaitu

penelitian lapangan/pemeriksaan tanah, karena pada saat pemberian hak kepada PT. Karunia Alam Abadi pada tahun 1991 di lokasi tersebut masih ada para penggarap dbuktikan bahwa pada tahun 1989 penggarap mengalihkan tanah garapannya kepada Komjen Pol (Purn) Drs. H. Sjachroedin ZP, S.H. dkk.

Pada tahun 2001 sebelum berakhir jangka waktu hak pakai nomor 3/Gununggeulis, pada tanggal 6 April 2001 pihak PT. Karunia Alam Abadi mengajukan permohonan perpanjangan hak tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, namun oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor permohonannya tidak ditindaklanjuti, dengan alasan secara fisik tanah yang sedang diajukan permohonan perpanjangan tersebut dikuasai pihak lain yaitu Komjen Pol (Purn) Drs. H. Sjachroedin ZP, S.H. dkk hal ini berarti pihak PT. Karunia Alam Abadi sudah tidak memenuhi salah satu syarat untuk diberikan perpanjangan maupun pembaharuan hak.

Disisi lain Komjen (Purn) H. Sjachroedin ZP,SH dkk sebagai pihak yang menguasai dan mengusahakan tanah bekas Hak Pakai nomor 3/Gununggeulis atas nama PT. Karunia Alam Abadi seluas $\pm 55.413 \text{ m}^2$, pada tahun 2001 berdasarkan oper alih garapan, tanah tersebut diajukan permohonan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, namun oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor permohonan hak atas tanah tersebut juga belum dapat dipertimbangkan, dengan alasan adanya keberatan dan permohonan perpanjangan hak dari pihak PT. Karunia

Alam Abadi selaku bekas pemegang Hak Pakai No. 3/Gununggeulis, karena tanah yang dimohonkan tersebut berada di atas tanah Hak Pakai nomor 3/Gununggeulis atas nama PT. Karunia Alam Abadi.

2. Rumusan Masalah

Mencermati identifikasi masalah yang diuraikan di atas, maka penulis merumuskan masalah penelitian antara lain sebagai berikut :

- a. Siapa pihak yang diutamakan untuk dapat memohon hak atas tanah pada tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis yang telah berakhir jangka waktunya ?
- b. Bagaimana mekanisme pemberian hak atas tanah pada tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis yang telah berakhir jangka waktunya ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian skripsi ini adalah:

- a. Untuk mengkaji dan mengetahui siapakah pihak yang diutamakan untuk dapat memohon hak atas tanah pada tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis yang telah berakhir jangka waktunya
- b. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme pemberian hak atas tanah pada tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis yang telah berakhir jangka waktunya.

2. Manfaat Penelitian

Kegiatan penelitian dalam penulisan skripsi diharapkan dapat memberi manfaat bagi para pihak. Adapun manfaat yang diharapkan penulis dari penulisan ini antara lain :

a. Secara teoritis

- 1) Dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya hukum pertanahan mengenai pelaksanaan pemberian hak atas tanah negara bekas hak pakai.
- 2) Dapat dijadikan bahan kajian lebih lanjut bagi para akademisi dan masyarakat umum, serta kiranya dapat memberi manfaat guna menambah ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang pertanahan.

b. Manfaat Praktis

- 1) Dapat dipergunakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai referensi dan pertimbangan dalam pelaksanaan pemberian hak atas tanah negara bekas tanah hak pakai kepada penggarap.
- 2) Dapat memberikan kontribusi bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 3) Dapat dipergunakan untuk kepentingan akademis dalam penelitian yang ingin mengetahui pengaturan hukum pemberian hak atas tanah negara bekas tanah hak pakai kepada penggarap.

- 4) Dapat memberikan kontribusi bagi pihak-pihak yang berkepentingan terhadap pemberian hak atas tanah negara bekas tanah hak pakai.
- 5) Dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap penggarap atas tanah negara bekas hak pakai yang telah menguasai dan mempergunakannya.

D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritis

a. Hak Menguasai Negara

Hak menguasai Negara merupakan suatu konsep yang mendasarkan pada pemahaman bahwa Negara adalah suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat sehingga bagi pemilik kekuasaan, upaya mempengaruhi pihak lain menjadi sentral yang dalam hal ini dipegang oleh Negara. Dalam kekuasaannya sebagai badan penguasa Negara diberi tugas untuk menjalankan kewajiban terciptanya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu Negara diberikan kewenangan yang bersifat “dapat dipaksakan” untuk mengatur penguasaan hak atas tanah.²

Kekuasaan Negara atas tanah diberikan oleh UUPA yang dituangkan dalam Pasal 2 ayat (2) yaitu :

² Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, 2009, hlm. 206.

- 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.

Menurut Oloan Sitorus, Kewenangan Negara dalam bidang pertanahan tersebut merupakan pelimpahan tugas bangsa, untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Tegasnya hak menguasai dari Negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.³

Subjek hak menguasai dari negara adalah Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak menguasai dari negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dimiliki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (Pasal 28, 37, 41, 43, 49). Untuk menyingkat pemakaian kata-kata dalam praktek administrasi digunakan sebutan tanah negara.

³Urip Santoso, S.H., M.H. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, 2005, hlm. 78

b. Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Penggunaan istilah tanah negara bermula pada zaman Hindia Belanda. Sesuai dengan konsep hubungan antara penguasa dengan tanah yang berupa hubungan kepemilikan. Maka dikeluarkanlah sebuah pernyataan yang dikenal dengan nama *domein verklaring*, dalam Pasal 1 Agrarisch Besluit Tahun 1870 yang secara singkat menyatakan bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai eigendomnya adalah *domein* (milik) negara.

Tanah Negara menurut Pasal 1 ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

Agar dalam memenuhi jiwa reformasi bidang hukum, khususnya hukum pertanahan seperti yang kita harapkan bersama maka oleh pemerintah c.q. Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan nomor 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.

c. Kepastian Hukum

Pada dasarnya prinsip kepastian hukum menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan pembuktian secara formil, artinya suatu perbuatan baru dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hanya jika melanggar aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan meskipun secara formal tidak ada undang-undang yang melarangnya⁴. Dilema antara penegakan hukum yang mengedepankan pada prinsip kepastian hukum atautkah rasa keadilan merupakan persoalan yang sudah ada sejak lama. Keduanya sama-sama ada di dalam konsepsi Negara hukum.

Bahwa secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya⁵. Kepastian hukum meliputi dua hal⁶ yakni:

⁴ Fajar Laksono, *Hukum Tak Kunjung Tegak: Tebaran Gagasan Otentik Prof. Dr. Mahfud MD*, Bandung: Citra Aditya Bakti.2007, hlm. 91.

⁵ Maria S.W. Sumardjono, "*Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*," Makalah disampaikan dalam Seminar Kebijakan Baru di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan, Jakarta. 1997.

⁶ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis, Jakarta: Chandra Pratama, 1996, hlm. 134-135.

1. Kepastian hukum adalah hal yang dapat ditentukan (*bepaalbaarheid*) dari hukum, dalam hal-hal yang kongkrit. Pihak-pihak pencari keadilan (*yustisiabelen*) ingin mengetahui apakah hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum ia memulai dengan perkara;
2. Kepastian hukum berarti pula keamanan hukum, artinya melindungi para pihak terhadap kewenang-wenangan hakim. Roscoe Pound juga menambahkan bahwa yang disebut dengan kepastian hukum adalah *predictability* yang artinya terukur dan dapat diperhitungkan.

Di Negara Hukum, peran asas kepastian hukum (*principle of legal security*) mendapat prioritas utama. Konstitusi Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945, Amandemen kedua, Pasal 28D ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang Agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum Agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama

secara adil. Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut : “ Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Kepastian Hukum hak-hak atas tanah sebagaimana yang dicita-citakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria mencakup tiga hal, yaitu kepastian hukum mengenai obyek hak atas tanah, kepastian hukum mengenai subyek hak atas tanah, dan kepastian hukum mengenai status hak atas tanah⁷.

Tanah dalam prespektif hubungannya dengan orang (termasuk badan hukum) memerlukan jaminan kepastian hukum akan haknya. Pengertian kepastian hukum tidak lain adalah kepastian akan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang bersangkutan, yaitu perlindungan terhadap hubungan hukumnya serta perlindungan terhadap pelaksanaan kewenangan haknya⁸. Dalam hubungannya dengan tanahnya, kepastian hukum berkaitan dengan kepastian mengenai letak dan batas-batas tanah yang telah dilekati hak dimaksud. Hal ini berarti bahwa setiap hak tanah dituntut kepastian

⁷ H. Muchsin, Imam Koeswahyono, Soimin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Bandung, Refika Aditama, 2007, hlm. xi.

⁸ Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan : Rangkaian Tulisan Dan Materi Ceramah*, Bandung, Mandar Maju, , 2007, hlm. 75.

hukum mengenai subyek, obyek, serta pelaksanaan kewenangan haknya.

2. Kerangka Konseptual

Konsepsi adalah pemahaman yang terbangun dalam akal pikiran peneliti tentang beberapa kata kunci dalam judul penelitian, dihubungkan dengan penelitian yang akan dilakukan dimana pemahaman itu berdasarkan kekayaan teori yang sudah dipelajari. Sehubungan dengan itu konsepsi diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus yang disebut definisi operasional, kerangka konsepsi pada hakekatnya merupakan suatu pengarah, atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang sering sekali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian⁹.

Dalam hal ini Miles dan Huberman mengemukakan bahwa perlu dibangun kerangka konseptual sebagai aspek suatu rancangan penelitian.¹⁰ Maka dalam kerangka konseptual disusun sebagai pemikiran teoritis dari hasil yang akan dicapai setelah dianalisis secara kritis. Untuk membangun konsep dalam pengkajian ilmu hukum pada dasarnya merupakan kegiatan untuk mengkonstruksi teori, yang akan digunakan untuk menganalisisnya dan memahaminya¹¹.

⁹ Soerjono Soekamto hlm. 133.

¹⁰Ulber Silalahi, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung : PT. Refika Aditama, 2009, hlm.94.

¹¹Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum* , Bandung : CV Mandar Maju, 2008, hlm. 108

- a. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.¹²
- b. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.¹³
- c. Tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.¹⁴
- d. Pemberian hak atas tanah menurut pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2011 tentang pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah tertentu, adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas hak pengelolaan. Secara umum pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang

¹²Pasal 41 ayat 1 UUPA

¹³RI, PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁴Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2003 tentang Norma dan standar mekanisme ketatalaksanaan kewenangan pemerintah di bidang pertanahan.

memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

3. Kerangka Pemikiran



E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan perundang-undangan. Data yang digunakan adalah bahan hukum primer dan

sekunder. Sejumlah bahan hukum yang dihimpun penulis akan dijadikan bahan kajian terhadap judul penelitian “Analisis Yuridis Pemberian Hak Atas Tanah Terhadap Tanah Hak Pakai Nomor 3/Gununggeulis Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya”. Disamping itu untuk mendukung hasil penelitian ini agar lebih baik juga dilakukan dengan penelitian hukum melalui pendekatan secara yuridis empiris.

”Pendekatan empiris adalah penelitian dengan melihat kepada aspek hukum ditengah masyarakat”¹⁵.

2. Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian skripsi “ Analisis Yuridis Pemberian Hak Atas Tanah Terhadap Tanah Hak Pakai Nomor 3/Gununggeulis Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya “ adalah :

a. Pendekatan Perundang-Undangan

Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan Perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian¹⁶.

Pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.

¹⁵Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hal. 89

¹⁶Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayumedia, 2012, 302.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Dalam membangun konsep, ia bukan hanya melamun dan mencari-cari dalam khayalan, melainkan pertama kali ia harus beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana maupun doktrin-doktrin hukum. Meskipun tidak secara eksplisit, konsep hukum dapat juga diketemukan di dalam undang-undang. Hanya saja dalam mengidentifikasi prinsip tersebut, peneliti terlebih dahulu memahami konsep tersebut melalui pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang ada¹⁷. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep yang terkait dengan pemberian hak atas tanah negara bekas hak pakai.

3. Bahan Hukum

Dalam penelitian ini digunakan Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

¹⁷Peter M. Marzuki, *Penelitian Hukum* ed. 1 Cet. 7, Jakarta, Kencana, 2011, hlm. 137-138.

Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan.¹⁸

Adapun Bahan Hukum Primer yang dimaksud adalah :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara 1960/104; Tambahan Lembaran Negara No. 2043.
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
- 7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

¹⁸ Peter M. Marzuki, Op Cit hlm. 141

No. 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tertentu.

b. Badan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu pendapat hukum dan non hukum dari literatur yang terkait dengan pemberian hak atas tanah bekas hak pakai dan hasil wawancara dari narasumber yaitu :

- a) Setyowantini, S.H., M.Kn Kasubdit Pencegahan dan Pembatalan Wilayah I, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.
- b) H. Badrussalim, S.H., Kasubdit Konflik Tanah dan Ruang Wilayah I, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.
- c) Abgrid Pranowo, S.H.,CN., M.Kn Kasubdit Sengketa Tanah dan Ruang Wilayah I, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.
- d) Ir. Alim Bastian, M.M., Kepala Bidang Survey Pengukuran dan Pemetaan, Kanwil BPN Provinsi Sumsel.
- e) Sumarto, S.H. M.Eng, Kepala Seksi Penanganan Konflik Tanah dan Ruang Wil Ia, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.
- f) Wiwik Noviandi, S.SiT, M.Hum, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Atas Tanah, Kantah Kabupaten Pati.

4. Pengumpulan Bahan Hukum

Guna mendapatkan bahan hukum sebagai bahan penelitian skripsi ini dipergunakan bahan hukum yang dipercaya kebenarannya dan diperoleh dari :

1. Bahan Hukum Primer diperoleh dengan cara study pustaka dan mengunduh dari internet.
2. Bahan Hukum Sekunder diperoleh dengan cara :
 - a. Wawancara/interview

Wawancara adalah salah satu cara yang dipakai seseorang atau untuk memperoleh informasi, baik berupa fakta maupun pendapat untuk suatu tujuan tertentu. Wawancara yang dilakukan dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah disusun atau dipersiapkan sebelumnya yang ditujukan kepada nara sumber. Guna mendapatkan bahan hukum sekunder, maka dilakukan dengan interview atau wawancara kepada nara sumber.

- b. Studi Pustaka

Studi pustaka yaitu bahan hukum yang diperoleh dengan mempelajari semua bahan hukum sekunder seperti buku-buku, hasil penelitian terdahulu, dan peraturan-peraturan yang terkait dengan penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh, baik dari pendekatan empiris yaitu studi lapangan melalui wawancara maupun secara normatif melalui studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan

sistematis, selanjutnya ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

F. Sistematika Penulisan

Berkaitan dengan proposal ini penulis akan membuat laporan penelitian berupa skripsi yang disusun dalam 5 (lima) Bab dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan penjabaran secara luas tentang : latar belakang masalah, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memuat gambaran umum tentang hak pakai, tanah negara dan hak garapan.

BAB III HASIL PENELITIAN

Bab ini menguraikan semua hasil penelitian yang dikumpulkan oleh penulis yang terdiri atas sejumlah data sekunder dan temuan dari penulis yang dianggap mampu berkontribusi menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan oleh penulis.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Bab ini merupakan pembahasan dan analisis tentang siapa pihak yang diutamakan untuk dapat memohon hak atas tanah pada tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis yang jangka waktunya telah berakhir dan mekanisme mengenai pemberian hak atas tanah pada tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis yang jangka waktunya telah berakhir.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan kesimpulan dan saran penulis terkait rumusan masalah.

