

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar bagi manusia, serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikaitkan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah, pun pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya, begitu pentingnya tanah bagi kehidupan tanah, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya, dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah.<sup>1</sup>

Pengaturan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan dapat terwujud.

Pada umumnya, tanah bisa digunakan tapi tidak memiliki, maksudnya ada hak-hak dalam tanah, definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas

---

<sup>1</sup> Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Di Indonesia Jilid 1* Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hlm 21.

tanah yang menjadi haknya. Salah satu hak atas tanah yang dimaksud dan ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai Atas Tanah Pasal 16 jo Pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria adalah hak pakai, dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria disebutkan bahwa 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 surat 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 Undang-undang ini.<sup>2</sup>

Dalam kehidupan bermasyarakat yang selalu bersosialisasi tidak jarang terjadi konflik antara individu satu dengan yang lainnya maupun antara kelompok satu dengan kelompok yang lainnya. Terkadang konflik yang terjadi menimbulkan kerugian kepada pihak yang lainnya. Agar dalam mempertahankan hak masing-masingnya tidak melampaui batas dari norma yang telah ditentukan, maka perbuatan seenaknya harus dihapuskan. Masalah hukum sering kali terjadi di lingkungan masyarakat, oleh karena itu dalam setiap pemegang hak pakai harus melakukan hak dan kewajiban dengan benar

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm 37.

agar tidak terjadinya sengketa antara para pemegang hak dan juga tetap mengikuti aturan yang sudah di tetapkan.

Kasus ini bermula Pada tanggal 28 bulan September tahun 2016, 26 orang yang terdiri dari pedagang dan pemilik kontrakan di atas sebidang tanah darat seluas 1.800 m<sup>2</sup> (Satu ribu delapan ratus meter persegi koma nol nol) dikuasai Departemen Perhubungan, yang diterbitkan oleh Gubernur Jawa Barat Nomor 593.321/SK.816/Ditag/1988 atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api berupa Hak Pakai No. 6 Tanggal 15 Februari 1988 No.311/1988 yang berlokasi Stasiun barat RT.03. RW.02 di kelurahan Kebon jeruk Kecamatan Andir Kota Bandung melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bandung bahkan sampai Banding Ke Pengadilan Tinggi Bandung dan telah memutuskan menolak permohonan para pedagang untuk mengajukan ganti rugi yang dituangkan dalam putusan nomor 465/PDT/2017/PT.BDG.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam dan mengangkat dalam bentuk skripsi yang berjudul :

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK PAKAI  
ATAS GUGATAN PENYEWA LAHAN YANG INGIN MEMBELI  
TANAH YANG DI GUGATNYA”.**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini adalah mengidentifikasi beberapa hal sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan terhadap lahan sebagai hak pakai yang digugat oleh penyewa lahan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak pakai atas gugatan penyewa lahan yang ingin membeli tanah yang digugatnya ?
3. Bagaimana penyelesaian terhadap gugatan penyewa lahan terhadap pemegang hak pakai ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah di kemukakan sebelumnya, maka maksud dan tujuan dari penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis peristiwa gugatan penyewa yang ingin membeli lahan terhadap pemegang hak pakai.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang hak pakai yang di gugat oleh penyewa yang ingin membeli lahan.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis cara penyelesaian gugatan penyewa lahan terhadap pemegang hak pakai.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis yang diuraikan sebagai berikut :

### 1. Secara Teoritis

Untuk mengembangkan ilmu hukum di bidang perdata, khususnya tentang perlindungan hukum. Juga dapat menambah pengetahuan dan wawasan bagi penulis khususnya dan mahasiswa Fakultas Hukum.

### 2. Secara praktis

Dapat bermanfaat bagi praktisi dan instansi yang terkait dengan perlindungan hukum. Juga bagi pribadi sebab menambah keterampilan dalam melakukan penelitian hukum.

## E. Kerangka Pemikiran

Indonesia merupakan negara hukum menurut Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menyatakan,<sup>3</sup> “Negara Indonesia merupakan negara hukum.”. Menurut *Hans Kelsen* yang dikutip dari buku Pengantar Ilmu Hukum Karangan Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, menyatakan, “Hukum adalah suatu sistem norma-norma yang mengatur perilaku manusia. Yang dimaksud disini yakni hukum terdiri atas norma-norma dimana dari norma-norma tersebut terbentuk suatu sistem.”

Menurut *Fahmedsunu* maksud dari Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan:<sup>4</sup>

“Pasal 1 ayat (3) ini mempunyai makna bahwasannya Indonesia adalah negara hukum yang pelaksanaan ketatanegaraanya dilaksanakan berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku. Dalam sebuah negara hukum, kekuasaan akan dijalankan oleh pemerintah berdasar kedaulatan hukum atau yang kita sebut sebagai supremasi

---

<sup>3</sup> Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok, 2014, hlm. 12.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 21.

hukum yang bertujuan untuk menjalankan sebuah ketertiban hukum. Supremasi hukum sendiri haruslah mencakup tiga macam ide dasar dari sebuah hukum, yaitu dasar keadilan, kemanfaatan, dan kepastian. Oleh sebab itu hukum tidak boleh mengabaikan keadilan masyarakat, dan sebuah hukum tidak runcing kebawah dan tumpul ke atas karena semua sama didepan mata hukum.”

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”, hal ini bermakna bahwa di dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia hukum merupakan urat nadi seluruh aspek kehidupan. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, maka hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum selain dapat berlangsung secara normal dan damai, juga dapat dilaksanakan manakala terjadi pelanggaran hukum, dalam hal inilah hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum tersebut hukum kemudian menjadi kenyataan.<sup>5</sup>

Dalam negara hukum tugas pokok negara tidak saja terletak pada pelaksanaan hukum, tetapi juga mencapai keadilan sosial (*socialle gerechtigheid*) bagi seluruh rakyat.<sup>6</sup> Hal ini sejalan dengan amanah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, khususnya pada Sila ke 5 yang menyatakan bahwa Bangsa Indonesia menghendaki Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia. Seperti yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja bahwa salah satu fungsi hukum adalah untuk menyediakan jalur-jalur bagi pembangunan (politik, ekonomi maupun sosial budaya) masyarakat. Dengan demikian hukum juga dapat berjalan ke depan bersama kemajuan dibidang

---

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996, hlm 140.

<sup>6</sup> Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm 71.

ekonomi dalam mencapai masyarakat adil dan makmur.<sup>7</sup> Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan menurut Undang-Undang Dasar 1945 tanah di artikan :

”Bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Hal ini menegaskan bahwa Negara memiliki hak untuk menguasai segala sesuatu yang berkaitan dengan Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya demi kemakmuran rakyatnya.

Penjabaran lebih lanjut mengenai Bumi, air dan kekayaan alam untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, tertuang di dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pembangunan nasional yang dilaksanakan di Indonesia mengacu pada Undang-Undang Dasar Tahun 1945 selanjutnya ditulis Undang-Undang Dasar 1945 yang telah mengalami empat kali amandemen dan dalam Bab I

---

<sup>7</sup> Mochtar Kusumaadmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976, hlm 4.

Pasal 1 Ayat (3) disebutkan bahwa Indonesia adalah negara hukum, dengan demikian negara Indonesia menganut asas kepastian hukum. Asas kepastian hukum bertujuan untuk mencapai ketertiban dan keadilan (*socialle gerechtigheid*) bagi seluruh rakyat.<sup>8</sup> Hal ini sejalan dengan Pancasila sebagai Dasar Negara Indonesia khususnya Sila Ke-5 yang menghendaki Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia. perubahan dalam masyarakat<sup>9</sup>. Peranan hukum sangatlah penting bukan saja berfungsi untuk menjaga ketertiban masyarakat, tetapi juga membantu dalam proses perubahan masyarakat, atau dapat dikatakan bahwa hukum sebagai alat pembaharuan masyarakat.<sup>10</sup>

Pokok-pokok pikiran yang melandasi konsep tersebut adalah bahwa ketertiban dan keteraturan dalam usaha pembangunan dan pembaharuan memang diinginkan, bahkan mutlak perlu dan bahwa hukum dalam arti norma diharapkan dapat mengarahkan kegiatan manusia kearah yang dikehendaki oleh pembangunan dan pembaharuan itu. Oleh karena itu, maka diperlukan sarana berupa peraturan hukum yang berbentuk tidak tertulis itu harus sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat. Lebih detail Mochtar Kusumaatmadja mengatakan, bahwa: “Hukum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat”.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm 71.

<sup>9</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2002, hlm 13.

<sup>10</sup> Ibid, hlm 11.

<sup>11</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Binacipta, Bandung, hlm 11.

Mengingat fungsinya sifat hukum, pada dasarnya adalah konservatif artinya, hukum bersifat memelihara dan mempertahankan yang telah tercapai. Fungsi demikian diperlukan dalam setiap masyarakat, termasuk masyarakat yang sedang membangun, karena di sini pun ada hasil-hasil yang harus dipelihara, dilindungi dan diamankan. Akan tetapi, masyarakat yang sedang membangun yang dalam definisi kita berarti masyarakat yang sedang berubah cepat, hukum tidak cukup memiliki fungsi demikian saja. Ia juga harus dapat membantu proses perubahan masyarakat itu.

Pelaksanaan pembangunan di bidang hukum erat kaitannya dengan tujuan hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat yang sedang membangun sehingga hukum harus dapat berperan membantu proses Teori perlindungan hukum menurut Pembukaan Undang-Undang Dasar Berdasarkan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), definisi atas 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 sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini”.

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai Atas Tanah, yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah
5. Badan-badan keagamaan dan sosial;
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan Badan Internasional.

Pada dasarnya Hak Pakai dapat dialihkan. Dalam hal terdapat tanah yang merupakan tanah yang dikuasai oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Namun, apabila terdapat tanah yang merupakan tanah hak milik, maka pengalihan Hak Pakai kepada pihak lain hanya dimungkinkan apabila dinyatakan secara tegas dalam perjanjian. Jadi, apabila dalam suatu kejadian pemegang Hak Pakai kehilangan persyaratannya atas hak tersebut, maka pihak tersebut akan kehilangan haknya dan wajib mengalihkannya kepada pihak lain atau Hak Pakai tersebut dihapuskan. Namun yang terpenting dalam pelaksanaannya agar hukum yang dibentuk dapat berlaku efektif, maka hukum harus mencerminkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat.<sup>12</sup>

Menurut Pasal 52 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai Atas Tanah, Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membe-baninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

---

<sup>12</sup> Lili Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993,

Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi Hak Pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

Asas Yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

#### 1. Asas Nasionalisme

Asas Nasionalisme yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga Negara baik asli maupun keturunan.

#### 2. Asas Dikuasai oleh Negara

Asas dikuasi negara yaitu bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria).

#### 3. Asas Hukum Adat yang *disaneer*

Asas Hukum Adat yang *disaneer* yaitu bahwa hukum adat yang dipakai sebagai dasar hukum agrarian adalah hukum adat yang sudah dibersihkan dari segi-segi negatifnya.

#### 4. Asas Fungsi Sosial

Asas Fungsi Sosial yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak-hak orang lain dan kepentingan umum, kesusilaan serta keagamaan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

#### 5. Asas Kebangsaan atau (demokrasi)

Asas Kebangsaan atau (demokrasi) yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa setiap Warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan berhak memiliki hak atas tanah.

#### 6. Asas Non diskriminasi (tanpa perbedaan)

Asas Non diskriminasi (tanpa perbedaan) yaitu asas yang melandasi hukum Agraria, Undang-Undang Pokok Agraria tidak membedakan antar sesama Warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunanasing jadi asas ini tidak membedakan-bedakan keturunan-keturunan anak artinya bahwa setiap Warga Negara Indonesia berhak memiliki hak atas tanah.

#### 7. Asas Gotong Royong

Asas Gotong Royong bahwa segala usaha bersama dalam lapangan agrarian didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau dalam bentuk-bentuk gotong royong lainnya, Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan

usaha bersama dalam lapangan agraria (Pasal 126 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria).

#### 8. Asas Unifikasi

Asas Unifikasi Hukum agraria disatukan dalam satu Undang-Undang yang diberlakukan bagi seluruh Warga Negara Indonesia, ini berarti hanya satu hukum agraria yang berlaku bagi seluruh Warga Negara Indonesia yaitu. Undang-Undang Pokok Agraria.

#### 9. Asas Pemisahan horizontal (*horizontale scheidings beginsel*)

Asas Pemisahan horizontal (*horizontale scheidings beginsel*) yaitu suatu asas yang memisahkan antara pemilikan hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya. Asas ini merupakan kebalikan dari asas vertical (*verticale scheidings beginsel*) atau asas perlekatan yaitu suatu asas yang menyatakan segala apa yang melekat pada suatu benda atau yang merupakan satu tubuh dengan kebendaan itu dianggap menjadi satu dengan benda itu artinya dalam asas ini tidak ada pemisahan antara pemilikan hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

Menurut Sapiro Raharjo Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik

secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelangarann dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>13</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan sutu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 290

Perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :<sup>14</sup>

#### 1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

#### 2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan

---

<sup>14</sup> Philipus M.Hadjon, Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia, Surabaya, Bina Ilmu, 1987, hlm 38.

pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Dengan demikian, suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya perlindungan dari pemerintah kepada warganya.
2. Jaminan kepastian hukum.
3. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak pakai atas gugatan penyewa lahan yang ingin membeli tanah yang di gugatnya, pemegang hak pakai disini adalah PT. Kereta Api Indonesia, perlindungan hukum terhadap gugatan dari penggugat adalah dengan menggunakan Perlindungan Hukum Preventif yang dimana pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum, dan menggunakan Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan

Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum.

## **F. Metode Penelitian**

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis Normatif, yang merupakan penelitian hukum kepustakaan. Sehingga data dasar dalam penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder meliputi surat-surat pribadi, buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan pemerintah.

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yang artinya adalah penelitian yang menggambarkan suatu peraturan hukum dalam konteks teori hukum dan pelaksanaannya, serta menganalisis fakta secara cermat, dan juga datanya sudah dikumpulkan oleh peneliti kemudian dianalisis sesuai dengan teori dan fakta di lapangan, dilakukan analisis untuk memecahkan masalah yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemegang hak pakai atas gugatan penyewa lahan.

### **2. Metode Pendekatan**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yang artinya yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data atau bahan perpustakaan yang merupakan data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier. dan dalam penelitian ini mengacu pada perundang-undangan yang

berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemegang hak pakai atas gugatan penyewa lahan.

### 3. Tahap Penelitian

Data yang diperoleh diolah dengan menggunakan analisis-analisis yuridis normatif dibantu dengan ilmu hukum perdata dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum perdata yang bertujuan untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis melalui suatu proses analisis dengan menggunakan peraturan hukum yang berkaitan dengan hukum perdata.

- a. Penelitian Kepustakaan, (*Library Research*), yaitu suatu teknik pengumpulan data yang diperoleh menggunakan media kepustakaan dan diperoleh dari berbagai data primer serta data sekunder lainnya.

Bahan-bahan penelitian ini diperoleh melalui:

- 1) Bahan hukum primer, merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian :
  - a) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata)
  - c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang HGB, HGU dan Hak Pakai

- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan-bahan yang erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang meliputi buku-buku, hasil karya ilmiah, hasil penelitian. Penulis menggunakan buku-buku, karya ilmiah berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dengan dukungan bahan dari buku-buku yang memberikan penjelasan tentang teori-teori.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan lain yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, kamus, artikel, surat kabar, dan internet. Penulis menggunakan kamus dan media internet.<sup>15</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Suatu teknik pengumpulan data yang digunakan dalam suatu penelitian pada dasarnya tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian. Teknik pengumpulan data terdiri dari studi kepustakaan, pengamatan (*observasi*) wawancara (*interview*) dan penggunaan daftar pertanyaan (*kuisisioner*). Berdasarkan ruang lingkup, tujuan dan pendekatan dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia Jakarta, 1990.hlm 53.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm 51

a. Studi Dokumen

Studi dokumen yaitu alat pengumpul data yang digunakan melalui data tertulis. Penulisan melakukan penelitian terhadap dokumen yang erat kaitannya dengan objek penelitian untuk mendapatkan landasan teoritis dan untuk memperoleh informasi dalam bentuk formal dan data resmi mengenai masalah yang diteliti yaitu dengan cara:

- 1) Inventarisasi hukum positif Indonesia;
- 2) Inventarisasi asas-asas hukum;
- 3) Inventarisasi teori-teori filsafat khususnya yang berkaitan dengan perkembangan hukum;
- 4) Menganalisis sejauh mana sinkronisasi dan harmonisasi aturan hukum baik secara horizontal maupun vertical;
- 5) Sejarah hukum;
- 6) Perbandingan hukum;
- 7) Menemukan, mengumpulkan dan memahami kembali segala aturan dan teori serta pandangan hukum.

b. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada narasumber sebagai pihak yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi. Hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi. Faktor-faktor itu ialah pewawancara yang diwawancarai topik penelitian yang tertuang dalam daftar pertanyaan dan

situasi wawancara. Pewawancara menyampaikan pertanyaan pertanyaan kepada yang diwawancarai, narasumber dapat mempengaruhi hasil wawancara karena mutu jawaban yang diberikan tergantung pada apakah ia dapat menangkap isi pertanyaan dengan baik. Topik penelitian dapat mempengaruhi kelancaran dan hasil wawancara karena kesediaan Narasumber untuk menjawab tergantung apakah Narasumber tertarik pada masalah atau tidak.

## **5. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data dapat dirinci oleh penulis sebagai berikut :

- a. Alat adalah sarana yang dipergunakan. Alat pengumpulan data yang dipergunakan oleh peneliti berdasarkan penelitian normatif adalah catatan hasil telaah dokumen, dan *log Book* (Catatan catatan selama proses penelitian berlangsung), dan juga wawancara dari narasumber.
- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan dibuat berdasarkan identifikasi masalah, alat perekam, kamera, flashdisk, laptop.

## **6. Analisis Data**

Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.<sup>17</sup> Metode analisis data yang digunakan penulis adalah normatif kualitatif. Normatif, karena penelitian bertitik tolak pada norma-norma, asas-asas dan peraturan perundang-undangan yang ada sebagai norma hukum positif, sedangkan kualitatif merupakan analisis data dan informasi-informasi yang diperoleh secara kualitatif dari sudut pandang ilmu hukum.

## **7. Lokasi Penelitian**

Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka penelitian lapangan antara lain dilakukan:

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan  
Jl.Lengkong Besar Nomor 68 Kota Bandung;
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran  
Jl.Dipatiukur No.35 Kota Bandung;
- c. Kantor Badan Pertanahan Nasional  
Jl. Soekarno Hatta Nomor 586 Kota Bandung;
- d. PT. Kerta Api Indonesia  
Jl. Perintis Kemerdekaan No.1

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1982, hlm.37

### 8. Jadwal Penelitian

No.	Kegiatan	Maret	April	Mei	Juni	Juli
1.	Persiapan penyusunan proposal					
2.	Seminar proposal					
3.	Persiapan penelitian					
4.	Pengumpulan data					
5.	Pengolahan data					
6.	Analisis data					
7.	Penyusunan hasil Penelitian kedalam Bentuk penulisan Hukum					
8.	Sidang Komprehensif					
9.	Perbaikan & penjilidan					
10.	Pengesahan					

