

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan elemen penting dalam kehidupan manusia, mencakup aspek hukum, sosial, ekonomi, dan budaya. Menurut Boedi Harsono, tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang menjadi sumber kehidupan masyarakat, bukan sekadar benda untuk kepentingan pribadi.¹ Pandangan ini didukung oleh Nathaniel Lichfield, yang menyebut bahwa tanah merupakan sesuatu yang nyata, yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya (buatan manusia), yang disebut *fixtures*.²

Dalam hukum agraria, perhatian utama tanah terletak pada hak-hak dan kewajiban yang melekat pada tanah, termasuk kerangka hukum, hak penguasaannya, dan pengawasannya. Tanah berperan penting dalam menjaga stabilitas sosial dan ekonomi, sekaligus menjadi alat produksi, sumber daya, dan simbol sosial yang mencerminkan hubungan masyarakat dalam struktur sosial. Oleh karena itu, pengaturan tanah bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan sosial melalui pengelolaan yang adil dan berkelanjutan. Dengan demikian, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia selalu dikaitkan dengan aspek sosial, hukum, dan ekonomi yang terpadu untuk menghindari konflik kepentingan serta menjaga kelestarian sumber tanah.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: PT. Penerbit Djambatan, 2007), hlm 17-18.

² Nathaniel Lichfield dan Haim Drabkin, *Land Policy in Planning* (London: George Allen & Unwin Ltd, 1980), hlm. 60-61.

Seiring dengan pertumbuhan populasi dan peningkatan aktivitas pembangunan, pengelolaan tanah harus dilakukan karena jumlah tanah yang tersedia relatif tetap, sementara kebutuhan terhadap tanah terus bertambah, maka pengelolaan tanah harus dilakukan secara efisien demi kemakmuran masyarakat secara luas.

³ Prinsip ini tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), yang menyatakan bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Sebagai implementasi dari Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945, lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), mengenai Hak Menguasai Negara (HMN). Melalui UUPA dan aturan-aturan pelaksanaannya, jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah di seluruh Indonesia diwujudkan. Pendaftaran hak atas tanah ini berfungsi sebagai sarana yang vital dalam menciptakan dan menjamin asas kepastian hukum, asas keadilan, serta menjadikan asas kemanfaatan dalam pengelolaan tanah. Hal ini memungkinkan negara untuk memberikan tanah kepada individu atau badan hukum dengan jenis hak tertentu yang disesuaikan dengan kebutuhan dan tujuan penggunaannya. Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;

³ Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 102.

5. Hak Membuka Tanah;
6. Hak Memungut Hasil Hutan; dan
7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Salah satu jenis hak yang diatur dalam UUPA yakni Hak Guna Usaha (Selanjutnya disebut HGU), HGU merupakan suatu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai negara dalam jangka waktu tertentu, untuk kegiatan usaha pertanian, perikanan atau peternakan. HGU telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Adapun menurut Pasal 30 Ayat (1) UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, subjek yang berhak atas HGU, yakni:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Penetapan subjek ini didasarkan pada asas Pancasila, tepatnya pada sila ke-3 (ketiga) yakni “Persatuan Indonesia”, yang menekankan bahwa hanya warga negara Indonesia yang memiliki ikatan penuh dengan tanah di negaranya.⁴ Hal ini mencerminkan pentingnya nasionalitas dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah, sehingga subjek pemegang hak atas tanah, termasuk HGU, dibatasi pada pihak-pihak yang secara hukum diakui sebagai bagian dari bangsa Indonesia. Sebagai bentuk implementasi dari asas tersebut, tata cara atau prosedur permohonan HGU telah diatur secara sistematis untuk memastikan bahwa hanya subjek yang memenuhi persyaratan hukum yang

⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 46.

dapat mengajukan permohonan. Secara garis besar, tata cara atau prosedur permohonan HGU dapat dilihat melalui tabel, sebagai berikut:

Tabel 1: Tata Cara Permohonan HGU

PEMOHON	KANTOR PERTANAHAN (Kewenangan Pengukuran < 10 Ha)	KANTOR WILAYAH (Kewenangan Pengukuran 10 – 1.000 Ha)	MENTERI ATR / BPN RI (Lebih dari 1.000 Ha)
Pengukuran Lahan	a. Mengajukan Permohonan Pengukuran ke Kantah b. Pemohon Membayar Biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) c. Pelaksanaan Pengukuran	a. Pelaksanaan Pengukuran Sesuai Kewenangan b. Surat Pengantar Pengukuran ke BPN Pusat jika bukan kewenangan Kanwil	a. Pelaksanaan Pengukuran Sesuai Kewenangan b. Penerbitan Peta Bidang Tanah (PBT)

	<p>Sesuai</p> <p>Kewenangan</p> <p>d. Surat</p> <p>Pengantar</p> <p>Pengukuran ke</p> <p>Kanwil jika</p> <p>bukan</p> <p>kewenangan</p> <p>Kantor</p> <p>Pertanahan</p>		
PEMOHON	<p>KANTOR</p> <p>PERTANAHAN</p> <p>(Kewenangan SK</p> <p>HGU < 25 Ha)</p>	<p>KANTOR</p> <p>WILAYAH</p> <p>(Kewenangan SK</p> <p>HGU 25 – 250</p> <p>Ha)</p>	<p>Menteri ATR /</p> <p>BPN RI (Lebih</p> <p>dari 250 Ha)</p>
	<p>a. Mengajukan</p> <p>Permohonan</p> <p>HGU ke</p> <p>Kantah</p>	<p>a. Pelaksanaan</p> <p>Panitia B</p> <p>b. Penerbitan</p> <p>RPD (Risalah</p> <p>Pengolahan</p> <p>Data)</p>	<p>a. Pemeriksaan</p> <p>Berkas</p> <p>b. Penerbitan SK</p> <p>HGU</p>

Permohonan HGU	b. Pemeriksaan Kelengkapan Berkas c. Pelaksanaan Panitia B Jika SK HGU Kewenangan Kantah d. Surat Pengantar Berkas, Jika SK HGU Kewenangan Kanwil atau BPN Pusat	c. Penerbitan SK HGU Jika Kewenangan Kanwil BPN d. Surat Pengantar jika SK HGU Kewenangan BPN Pusat	
Membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	a. Pendaftaran SK HGU ke Kantah b. Pemeriksaan Kelengkapan Berkas c. Pembuatan Gambar Ukur d. Penerbitan Sertifikat HGU		

Sumber: Aplikasi Sentuh Tanahku Kementerian ATR/BPN.

Jika pemegang HGU tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1), mereka wajib melaporkan atau mengalihkan haknya dalam waktu satu tahun, atau HGU akan gugur secara hukum. Pasal 23 Ayat (1) mengatur bahwa pemberian HGU dilakukan melalui keputusan menteri, sementara Pasal 24-33 mengatur pendaftaran, alih fungsi, dan penghapusan HGU, yang berfungsi sebagai bukti peralihan atau penghapusan, kecuali jika hak berakhir karena waktu. Pasal 25 Ayat (1) mengatur mengenai HGU yang dapat melakukan perpanjangan atau pembaruan apabila memenuhi syarat:

1. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
2. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
4. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
5. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Jika pemegang HGU tidak memenuhi syarat, seperti tanah tidak dimanfaatkan sesuai rencana atau terjadi pelanggaran administratif, hak tersebut tidak dapat diperpanjang atau diperbarui. Hal ini dapat menyebabkan hapusnya HGU sebagaimana diatur dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang disebabkan oleh:⁵

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
2. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a. Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan atau Pasal 28;
 - b. Cacat administrasi; atau
 - c. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

⁵ Isnaini dan Anggraini Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Medan: CV. Pustaka Prima, 2022), hlm. 78.

- d. Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- e. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- f. Dilepaskan untuk kepentingan umum;
- g. Dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- h. Ditetapkan sebagai Tanah Terlantar;
- i. Ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- j. Berakhirnya perjanjian pemanfaatan Tanah, untuk hak guna usaha di atas tanah Hak Pengelolaan; atau
- k. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak

Pemegang HGU yang tidak memenuhi syarat wajib melepas atau mengalihkan haknya kepada pihak lain yang memenuhi kriteria dalam waktu satu tahun. Ketentuan ini juga berlaku bagi pihak yang memperoleh HGU tanpa memenuhi persyaratan. Jika dalam jangka waktu tersebut HGU tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut berakhir secara otomatis berdasarkan hukum. Proses penghentian ini harus tetap menghormati hak-hak pihak lain sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah.⁶ Pemegang HGU wajib memastikan pemanfaatan tanah sesuai fungsi dan tujuan yang mendukung kesejahteraan bersama. Pelanggaran terhadap peruntukkan atau ketentuan pemerintah dapat menyebabkan hak atas tanah dicabut atau tidak diperpanjang. Selain itu, HGU hanya dapat dialihkan dengan persetujuan pemerintah dan tidak dapat diwariskan atau diperjualbelikan seperti hak milik pribadi. Pemanfaatan tanah harus dilakukan secara optimal sesuai aturan hukum yang berlaku.⁷

Hal ini menunjukkan bahwa HGU adalah hak terbatas yang dimaksudkan untuk menunjang kesejahteraan bersama, bukan hanya untuk

⁶ Chomzah Ali Achmad, *Hukum Pertanahan* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 33.

⁷ Muhammad Dendy Agustiawan, Skripsi: "Pemberian Hak Guna Usaha Untuk Perkebunan Oleh Badan Pertanahan Nasional" (Palembang, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2020), hlm. 24. Melalui: <<https://lib.um-palembang.ac.id>>.

kepentingan individu atau korporasi semata. Oleh karena itu, sesuai dengan amanat UUD 1945 pada Pasal 33 Ayat (3) menegaskan bahwa penyelenggara negara memiliki peran penting dalam mengatur dan mengelola tanah di Indonesia agar dapat dimanfaatkan demi kesejahteraan masyarakat secara luas, karena peran ini sangat krusial sehingga diperlukan adanya institusi atau lembaga yang berwenang untuk mengurus, mengelola, serta mengawasi penggunaan tanah negara.

Salah satu lembaga yang menjalankan fungsi ini adalah Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) yang merupakan lembaga yang bertugas mengelola tanah negara, termasuk pemberian hak atas tanah seperti HGU. BPN dibentuk sebagai respons terhadap tingginya konflik pertanahan dan ketidakpastian hak kepemilikan tanah di Indonesia.⁸ Peran BPN mencakup penetapan, pengawasan, serta perpanjangan atau pembaruan HGU, memastikan hak tersebut diberikan kepada pihak yang mampu mengelola tanah sesuai peruntukan, seperti untuk pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan, demi mendukung kesejahteraan ekonomi nasional.⁹ Menurut Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2022 Pasal 11 Ayat (1), HGU dapat diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum dengan luas maksimal 5 ha (hektare). Jika luas tanah mencapai 25 ha atau lebih, diperlukan investasi modal yang memadai serta penerapan teknik pengelolaan yang modern agar

⁸ Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 18.

⁹ Hambali Thalib, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana* (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 36.

tanah dikelola secara produktif dan efisien, serta tidak dibiarkan terlantar. Hal ini menegaskan pentingnya optimalisasi penggunaan tanah untuk mendorong pembangunan berkelanjutan.

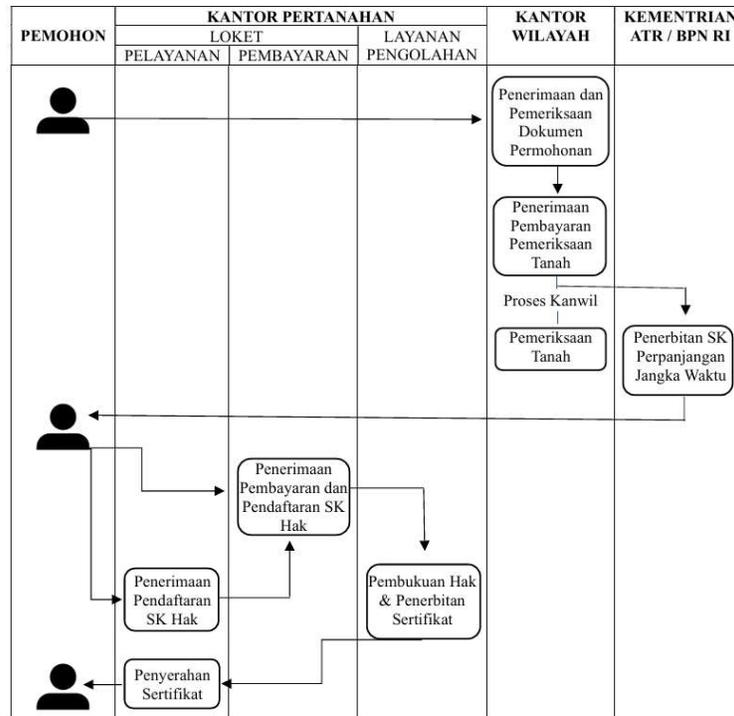
Sesuai Pasal 22 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, HGU berlaku selama 35 tahun dengan opsi perpanjangan hingga 25 tahun. Ketentuan ini memungkinkan BPN mengendalikan luas dan jangka waktu pemanfaatan tanah untuk mencegah monopoli dan memastikan distribusi lahan merata. BPN juga dapat mencabut atau tidak memperpanjang HGU jika pemegang hak melanggar ketentuan atau tidak memanfaatkan lahan sesuai fungsinya, yang kemudian dapat dialokasikan untuk reforma agraria atau kepentingan publik.¹⁰ Berdasarkan Pasal 26 Ayat (2), permohonan perpanjangan atau pembaruan HGU harus diajukan paling lambat dua tahun sebelum masa berlaku berakhir dan dicatat di buku tanah Kantor Pertanahan setempat.¹¹

Adapun bagan alur terkait proses perpanjangan jangka waktu HGU, sebagai berikut:

¹⁰ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 92.

¹¹ Fery Okta Trinanda, "Analisis Yuridis Penegakan Landreform Terhadap Hak Guna Usaha yang Sudah Habis Masa Berlakunya," *Iblam Law Review* Volume 3, Nomor 3 (2023), hlm. 4-5. Melalui: <<https://doi.org/10.52249/ilr.v3i3.182>>

Bagan 1: Proses Perpanjangan HGU



Sumber: Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi. Melalui: <sippn.menpan.go.id>

Apabila pemegang HGU tidak memenuhi syarat untuk melakukan perpanjangan atau pembaruan hak atas tanah, maka tanah tersebut dapat kembali dikuasai oleh negara.¹² Hal ini telah diatur dalam UUPA dan peraturan lainnya yang menegaskan bahwa pemegang HGU harus memenuhi persyaratan tertentu untuk dapat mengajukan perpanjangan atau pembaruan, seperti pemanfaatan tanah sesuai dengan peruntukkan, kepatuhan terhadap ketentuan lingkungan, dan kelengkapan administrasi. Kegagalan memenuhi syarat ini menunjukkan adanya ketidakmampuan atau kelalaian dalam mengelola tanah

¹² Raja Suraya Ardina, "Tinjauan Yuridis Hak Guna Usaha Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal" (Pekanbaru, Universitas Islam Negeri Sultan Sarif Kasim Riau, 2012), hlm. 34. Melalui: <<https://repository.uin-suska.ac.id>>.

secara berkelanjutan dalam berkontribusi pada pembangunan.¹³ Dengan demikian, jika pemegang HGU tidak memenuhi syarat-syarat tersebut, haknya tidak akan diperpanjang, dan tanah akan dikembalikan ke negara untuk dioptimalkan sebagai aset nasional atau dialokasikan kembali sesuai dengan kebutuhan pembangunan dan kesejahteraan masyarakat.

Permasalahan dalam perpanjangan HGU sering kali muncul ketika perusahaan tidak memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan. Salah satu penyebabnya adalah pelanggaran terhadap kewajiban administratif atau permasalahan teknis, seperti tidak optimalnya penggunaan lahan sesuai dengan tujuan awal pemberian HGU. Selain itu, perubahan tata ruang dan rencana wilayah oleh pemerintah daerah, provinsi, maupun nasional menjadi faktor signifikan penolakan perpanjangan HGU. Kebijakan ini sering kali didasarkan pada upaya optimalisasi pemanfaatan lahan untuk mendukung pembangunan ekonomi yang lebih maksimal, seperti alih fungsi menjadi kawasan industri. Pemerintah memandang bahwa kawasan perkebunan tertentu tidak lagi strategis atau produktif dibandingkan potensi lahan tersebut untuk mendukung pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan kerja, dan meningkatkan kontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB). Keputusan ini mencerminkan strategi pembangunan berbasis tata ruang yang berorientasi pada kebutuhan ekonomi dan masyarakat.¹⁴

¹³ Nila Erdiana, Budi Santoso, dan Mujiono Hafidh Prasetyo, “Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja,” *Notarius* 14, no. 2 (31 Desember 2021): 930–42, hlm. 9. Melalui: <<https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43784>>.

¹⁴ Wawancara Pribadi Penulis dengan Pak Andi Sunarya, S.H., M.M. selaku Koordinator Penetapan Hak Tanah dan Ruang, tanggal 25 November 2024, Pukul 12.00 WIB

Sebagai penguatan data, penulis mengangkat dua kasus yang terjadi di Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat, terkait permasalahan HGU. Kasus pertama melibatkan PT. Hardjasari di Kampung Citapen, Desa Sukajaya, Kecamatan Sukatani, yang sebelumnya merupakan pemegang SHGU atas tanah seluas 565,1371 hektar berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri No. 8/HGU/DA/1982, dengan masa berlaku hingga 24 September 2005. Pada tahun 1997, sebagian areal HGU seluas 473,4720 hektar dialihkan kepada PT. Mandala Pratama Permai melalui SK Menteri Negara Agraria/BPN No. 18-VIII-1997, sehingga PT. Hardjasari hanya menguasai sisa lahan seluas 44,8892 hektar serta HGB dengan total luas 62,2787 hektar. Permohonan perpanjangan HGU yang diajukan oleh PT. Hardjasari sejak 2003 untuk diperpanjang hingga 2024 ditolak oleh BPN karena lahan dinilai tidak dikelola secara optimal, sebagian besar ditelantarkan, dan melanggar ketentuan administrasi maupun teknis. Penolakan ini diperkuat dengan adanya perubahan tata ruang wilayah menjadi kawasan industri berdasarkan Perda Kabupaten Purwakarta No. 11 Tahun 2012, yang menambah alasan hukum untuk menolak perpanjangan. Akibatnya, HGU PT. Hardjasari dicabut dan status tanah dikembalikan menjadi tanah negara, meskipun perusahaan masih menguasai lahan hingga 2015, yang akhirnya memicu konflik hukum dengan BPN dan Pemerintah Kabupaten Purwakarta. Sengketa ini kemudian berujung pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 62 PK/TUN/2015, yang menolak permohonan peninjauan kembali dari pihak PT. Hardjasari.

Sebaliknya, pada kasus kedua, PT. Mandala Pratama Permai yang berada di lokasi yang sama justru berhasil memperoleh hak atas tanah karena mengikuti arahan kebijakan tata ruang sebagaimana tertuang dalam Perda No. 11 Tahun 2012. Perusahaan tersebut secara aktif menyesuaikan perencanaan usahanya dengan mengalihkan penggunaan lahannya untuk kegiatan industri dan mengubah status hak dari HGU menjadi Hak Guna Bangunan (HGB). Selain itu, PT. Mandala Pratama Permai juga membentuk badan hukum baru dan mengajukan hak baru sesuai dengan fungsi lahan yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten Purwakarta Tahun 2012–2031. Langkah ini menunjukkan bahwa keberhasilan perpanjangan atau konversi hak atas tanah sangat bergantung pada kepatuhan terhadap regulasi tata ruang dan prinsip keberlanjutan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.¹⁵

Perubahan tata ruang di Kabupaten Purwakarta menyesuaikan dengan karakteristik alam, seperti pembagian zona industri di lahan rendah yang kurang subur, sementara kawasan berketinggian lebih dari 200 m (meter) dialokasikan untuk agrobisnis, agrowisata, atau pelestarian lingkungan. Hal ini memengaruhi penggunaan lahan PT. Hardjasari dan PT. Mandala Pratama Permai, yang berada di wilayah dengan potensi industri lebih tinggi karena kesuburannya tidak mendukung pertanian atau perkebunan. Oleh karena itu, terdapat dinamika dalam implementasi peraturan terkait perpanjangan HGU yang

¹⁵ Wawancara Pribadi Penulis dengan Pak Andi Sunarya, S.H., M.M. selaku Koordinator Penetapan Hak Tanah dan Ruang, tanggal 02 Januari 2025, Pukul 10.00 WIB

melibatkan kepentingan hukum antara pemegang HGU, masyarakat sekitar, pemerintah sebagai pemegang hak pengelolaan, dan BPN sebagai *leading sector*. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memberikan pedoman baru tentang persyaratan, prosedur, hak, dan kewajiban, namun tantangan dalam penerapannya sering memunculkan sengketa terkait pemenuhan syarat administrasi, kewajiban hukum, dan kepastian hukum bagi pemegang HGU. Oleh karena itu, penulis tertarik meneliti dengan judul, **“Penerapan Hukum Terhadap Perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) oleh Perusahaan dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut untuk lebih memudahkan tersusunnya penelitian ini, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Penerapan pengaturan terkait perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah
2. Kendala-kendala yang dihadapi oleh pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam proses perpanjangan hak adalah
3. Upaya-upaya Badan Pertanahan Nasional dalam menangani proses perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin diketahui dari penelitian yang dilakukan oleh penulis dari masalah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penerapan pengaturan terkait perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dalam proses perpanjangan hak
3. Untuk mengetahui upaya-upaya Badan Pertanahan Nasional dalam menangani proses perpanjangan Hak Guna Usaha (HGU) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang menjadi harapan dan dicapai penulis, baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat memperkaya literatur ilmu hukum pada umumnya, khususnya terkait hukum agraria, termasuk mengenai penerapan hukum dalam perpanjangan HGU. Kajian ini dapat menjadi referensi bagi akademisi dalam memahami implikasi hukum yang muncul bagi pemegang HGU, terutama dalam konteks pemenuhan syarat hukum dan pelaksanaan asas keadilan dalam pengelolaan tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat memberikan panduan praktis bagi pemegang HGU dalam memahami prosedur dan syarat perpanjangan atau pembaruan hak secara legal.

- a. Bagi masyarakat, penelitian ini membantu meningkatkan pemahaman tentang hak atas tanah, khususnya dalam mencegah konflik agraria yang sering muncul terkait HGU.
- b. Bagi Kantor Pertanahan atau BPN yakni, dalam memperbaiki tata kelola administrasi pertanahan dan merumuskan kebijakan yang lebih adil serta transparan dalam proses perpanjangan HGU, sehingga tercipta keadilan bagi semua pihak.

E. Kerangka Berfikir

Kerangka berfikir disusun dari latar belakang permasalahan, teori, dan penelitian relevan, mengarah pada kerangka konseptual yang menggambarkan hubungan antarvariabel.¹⁶ Kerangka ini penting untuk menjelaskan postulat hukum hingga landasan filosofis, berfungsi sebagai penjelasan konseptual sementara atas keterkaitan objek permasalahan berdasarkan teori.¹⁷

Penelitian ini didasarkan pada hierarki peraturan yang mengatur Hak Guna Usaha (HGU) di Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam kerangka Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) menegaskan bahwa:

¹⁶ Isharyanto, *Teori Hukum: Suatu Pengantar dengan Pendekatan Tematik* (Bogor: WR Publishing, 2016), hlm. 97.

¹⁷ Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, 4 ed. (Depok: Rajawali Pers PT. Raja Grafindo Persada, 2022), hlm. 88.

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

Hal ini menjadi dasar filosofis bahwa pemberian, perpanjangan, atau pembaruan HGU harus diarahkan pada pemanfaatan tanah yang adil dan pro-rakyat. Konsep ini bertujuan untuk menghindari penelantaran tanah atau penguasaan yang tidak sesuai dengan prinsip kemanfaatan.

Sebagai pelaksanaan dari konstitusi, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar hukum utama yang mengatur pengelolaan tanah di Indonesia. Pasal 19 UUPA menjelaskan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Selaras dengan, Teori Kepastian Hukum atau *Rechtszekerheid*, yang dikembangkan oleh Gustav Radbruch, menekankan pentingnya hukum yang tertulis, dapat diprediksi, dan memberikan perlindungan terhadap hak-hak individu secara adil. Dalam konteks pengadaan tanah, teori ini tercermin dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang memberikan kejelasan prosedur, batasan, serta jaminan hukum bagi pemegang hak atas tanah ketika tanahnya diperlukan untuk pembangunan demi kepentingan umum. Undang-undang tersebut tidak hanya mengatur mekanisme pengadaan tanah secara sistematis, tetapi juga memastikan bahwa setiap pengambilan hak atas tanah dilandasi asas kepastian hukum, keadilan, dan penghormatan terhadap hak-hak yang sah.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja membawa perubahan signifikan dalam sektor agraria, termasuk pengaturan ulang terhadap perizinan, perpanjangan, dan pemanfaatan Hak Guna Usaha (HGU). Sejalan dengan itu, Teori Utilitarianisme yang dikembangkan oleh Jeremy Bentham dan John Stuart Mill, teori ini relevan untuk menilai apakah kebijakan hukum agraria, khususnya terkait pemenuhan syarat hukum dan asas keadilan dalam pengelolaan HGU, untuk menghasilkan manfaat yang seimbang dan adil bagi seluruh pihak yang terlibat baik perusahaan, masyarakat, maupun lingkungan sekitar. Melalui penyederhanaan birokrasi dan integrasi perizinan berbasis risiko, undang-undang ini bertujuan mendorong efisiensi pengelolaan tanah guna mendukung investasi, dengan tetap memperhatikan kesesuaian terhadap rencana tata ruang dan prinsip keberlanjutan. Dalam konteks ini, mekanisme evaluasi perpanjangan HGU menjadi krusial untuk memastikan pemanfaatan tanah tetap selaras dengan kepentingan nasional serta tidak merugikan masyarakat.¹⁸

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah turut memperkuat Teori Utilitarianisme. Regulasi ini menegaskan pentingnya pendaftaran tanah sebagai alat perlindungan hukum bagi pemegang hak, termasuk HGU, sekaligus sebagai dasar pengawasan terhadap pemanfaatan tanah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam konteks perpanjangan HGU, pendaftaran tanah berperan penting untuk mencatat perubahan status,

¹⁸ A'an Efendi, Freddy Purnomo, dan Indra Ranuh, *Teori Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 74.

peralihan hak, serta perpanjangan masa berlaku hak secara legal dan transparan. Hal ini mendukung terciptanya tata kelola pertanahan yang akuntabel, serta memberikan jaminan hukum yang seimbang bagi negara, pemegang hak, dan masyarakat secara keseluruhan.

Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah memberikan kerangka teknis dan operasional mengenai mekanisme perpanjangan, pembaruan, dan pengakhiran HGU. Dalam Peraturan Pemerintah ini, Pasal 27 mengatur bahwa perpanjangan HGU hanya dapat dilakukan jika pemegang hak memenuhi syarat administratif (seperti dokumen dan pembayaran pajak) dan substantif (seperti pemanfaatan tanah sesuai peruntukan). Selain itu, Pasal 28 mengatur tindakan terhadap tanah yang tidak memenuhi syarat, termasuk pencabutan hak dan pengalihan menjadi tanah negara. Peraturan teknis lainnya yang relevan adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Perpanjangan dan Pembaruan Hak atas Tanah, yang memuat prosedur detail terkait pengajuan, evaluasi, dan keputusan perpanjangan HGU. Peraturan ini berfungsi untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam proses administrasi pertanahan.

Dalam konteks HGU, pemegang hak wajib memanfaatkan tanah sesuai peruntukannya, seperti pengelolaan produktif, menjaga keberlanjutan lingkungan, dan memberikan kontribusi sosial. Negara dapat mencabut atau

mengalihkan hak jika tanah tidak digunakan atau melanggar fungsi sosialnya, seperti tertuang dalam Pasal 6 UUPA, yang berbunyi:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Sesuai dengan Teori Fungsi Sosial Hak Atas Tanah, yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham dengan *utilitarianism* yang melatarbelakangi fungsi sosial hak dan diadopsi dalam UUPA. Hak atas tanah, termasuk HGU, harus memperhatikan fungsi sosialnya. Teori ini menekankan bahwa tanah tidak boleh digunakan semata-mata untuk kepentingan individu, tetapi juga harus memberikan manfaat bagi masyarakat. Menurut Boedi Harsono, pengaturan mengenai hak atas tanah bertujuan untuk mencegah penelantaran tanah oleh pemegang hak dan memastikan pengelolaan tanah dilakukan sesuai asas kemanfaatan. Maria S.W. Sumardjono menambahkan bahwa perpanjangan HGU harus mempertimbangkan keberlanjutan fungsi sosial tanah serta keberpihakan pada kepentingan publik. Oleh karena itu, Teori Fungsi Sosial Hak Atas Tanah menekankan bahwa hak atas tanah harus digunakan tidak hanya untuk kepentingan pribadi pemiliknya tetapi juga memberikan manfaat bagi masyarakat dan lingkungan.¹⁹

F. Penelitian Terdahulu

Dalam sebuah penelitian diperlukan dukung dari berbagai hasil penelitian yang telah ada sebelumnya dan berhubungan erat dengan penelitian tersebut.

¹⁹ Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 45.

Tabel 2 : Penelitian Terdahulu

No.	Nama Penulis, Judul, dan Tahun	Metode dan Pendekatan	Persamaan dan Perbedaan Penelitian
1.	Raja Suraya Ardina (2012) Tinjauan Yuridis Hak Guna Usaha Menurut Undang- Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal (Analisis Perbandingan dengan Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) ²⁰	Metode yang dilakukan penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif, dan bersifat deskriptif komparatif.	Persamaan penelitian ini terletak pada fokusnya menganalisis HGU. Penelitian ini sama-sama membahas dasar hukum HGU, peran peraturan perundang-undangan, dan implikasinya terhadap pengelolaan tanah. Perbedaannya terletak pada ruang lingkup dan pendekatan yang digunakan. Judul penulis lebih berfokus pada proses perpanjangan HGU dalam kaitannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang

²⁰ Raja Suraya Ardina, Skripsi: “Tinjauan Yuridis Hak Guna Usaha Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal” (Pekanbaru, Universitas Islam Negeri Sultan Sarif Kasim Riau, 2012). Melalui: <<https://repository.uin-suska.ac.id/>>

			<p>mencakup pengelolaan, hak atas tanah, dan pendaftaran tanah, sementara judul pada penelitian terdahulu membandingkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dengan fokus pada aspek investasi dan pokok-pokok agraria. Dengan demikian, penulis lebih spesifik pada prosedur administratif, sedangkan penelitian sebelumnya lebih bersifat komparatif dan strategis terhadap kebijakan hukum.</p>
2.	Rizal Hermawansyah (2013)	Metode yang dilakukan penelitian ini adalah kualitatif	Persamaan penelitian ini terletak pada fokusnya yang sama-sama membahas aspek antara pemegang

	<p>Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Antara Pemegang Hak Guna Usaha dengan Masyarakat Penggarap Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan²¹</p>	<p>dengan pendekatan yuridis empiris, dan bersifat deskriptif analitis.</p>	<p>HGU. Keduanya menyoroiti penerapan peraturan perundang-undangan dan melibatkan analisis terhadap pelaksanaan atau penyelesaian masalah yang timbul dalam pengelolaan HGU. Namun, perbedaannya terletak pada ruang lingkupnya dimana penelitian penulis lebih membahas secara spesifik prosedur perpanjangan HGU yang dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, sedangkan penelitian sebelumnya berfokus pada penyelesaian sengketa antara pemegang</p>
--	--	---	--

²¹ Rizal Hermawansyah, Skripsi “Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Antara Pemegang Hak Guna Usaha dengan Masyarakat Penggarap Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan” (Bandung, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2013), Melalui: <<https://digilib.uinsgd.ac.id/2299/>>

			<p>HGU dan masyarakat penggarap berdasarkan Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007. Dengan demikian, fokus penulis lebih pada aspek administratif dan peraturan terkait perpanjangan hak, sementara fokus penelitian terdahulu ini lebih pada penyelesaian konflik pertanahan.</p>
3.	<p>Muhammad Dendy Agustiawan (2020) Pemberian Hak Guna Usaha Untuk Perkebunan oleh Badan Pertanahan Nasional²²</p>	<p>Metode yang dilakukan penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif, dan bersifat</p>	<p>Persamaan dari penelitian ini terletak pada fokusnya terhadap HGU sebagai bentuk pengelolaan hak atas tanah, serta keterkaitannya dengan pengaturan hukum agraria di Indonesia. Penelitian ini juga membahas aspek</p>

²² Muhammad Dendy Agustiawan, Skripsi: "Pemberian Hak Guna Usaha Untuk Perkebunan Oleh Badan Pertanahan Nasional" (Palembang, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2020), Melalui: <<https://www.um-palembang.ac.id/>>

		<p>deskriptif atau menggambarkan.</p>	<p>administratif dan yuridis yang melibatkan lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, perbedaannya terletak pada cakupannya yang mana judul penulis lebih spesifik membahas eks pemegang HGU yang ingin memperpanjang haknya, dengan menyoroti keterkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, sedangkan judul penelitian sebelumnya lebih luas dan berfokus pada proses pemberian HGU, khususnya untuk sektor perkebunan, tanpa mengaitkan secara eksplisit dengan peraturan tertentu.</p>
--	--	---------------------------------------	--

			Hal ini mencerminkan pendekatan dan tujuan analisis yang berbeda antara judul peneliti dan penelitian sebelumnya.
4.	Cindy Engeline Watung, Vecky Y. Gosal, dan Butje Tampi (2021) Tinjauan Yuridis Mengenai Perpanjangan Hak Guna Usaha dengan Pemerintah sebagai Pemilik Hak Pengelolaan ²³	Penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif, yakni metode penelitian hukum yang pada prinsipnya dilakukan penelitian terhadap kaidah hukum dalam perundang-undangan,	Penelitian ini memiliki persamaan dalam fokusnya terhadap analisis terkait HGU dan perpanjangannya, serta sama-sama mengacu pada hubungan hukum antara pemegang HGU dan pemerintah sebagai pihak yang berwenang. Namun, terdapat perbedaan pada cakupannya, yakni penulis dalam penelitian ini lebih spesifik membahas eks pemegang HGU yang akan memperpanjang haknya dengan mengaitkannya

²³ Cindy Watung, Vecky Gosal, dan Butje Tampi, Jurnal: "Tinjauan Yuridis Mengenai Perpanjangan Hak Guna Usaha dengan Pemerintah Sebagai Hak Pengelolaan," Lex Privatum Vol. IX/No. 1/Jan-Mar/2021 (2021): hlm. 49. Melalui: <<https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.41477>>.

		<p>yurisprudensi dan doktrin, yang dilakukan secara kualitatif.</p>	<p>langsung pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang mengatur berbagai aspek hukum tanah secara luas. Sebaliknya, penelitian terdahulu ini lebih menekankan pada relasi antara pemerintah sebagai pemilik Hak Pengelolaan dengan pemegang HGU dalam konteks perpanjangan hak tersebut, tanpa eksplisit merujuk pada kerangka pengaturan tertentu.</p>
5.	<p>Fery Okta Trinanda (2023) Analisis Yuridis Penegakan Landreform Terhadap Hak Guna Usaha yang Sudah</p>	<p>Metode yang dilakukan penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif</p>	<p>Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas aspek terkait HGU, khususnya mengenai status hukum setelah masa berlaku HGU habis. Penelitian ini juga mengkaji</p>

	<p>Habis Masa Berlakunya²⁴</p>	<p>namun dibantu dengan mengumpulkan data melalui wawancara untuk meninjau bahan hukum primer, sekunder, serta tersier yang telah dikumpulkan dari kepustakaan. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis.</p>	<p>penerapan peraturan hukum yang berlaku dalam konteks pengelolaan tanah. Namun, perbedaannya terletak pada fokus kajiannya, penelitian penulis lebih spesifik membahas prosedur perpanjangan hak bagi eks pemegang HGU berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, sedangkan penelitian sebelumnya menyoroti penegakan <i>landreform</i>, yaitu kebijakan redistribusi tanah sebagai bagian dari pembaruan agraria, terhadap HGU yang telah berakhir. Judul penulis berfokus pada hak perpanjangan, sementara</p>
--	---	--	---

²⁴ Trinanda, Fery Okta. Jurnal: “Analisis Yuridis Penegakan Landreform Terhadap Hak Guna Usaha yang Sudah Habis Masa Berlakunya.” Iblam Law Review Volume 3, Nomor 3 (2023). Melalui: <<https://doi.org/10.52249/ilr.v3i3>>

			<p>penelitian terdahulu lebih menekankan implikasi pengembalian tanah dalam konteks reformasi agraria.</p>
--	--	--	--

Berdasarkan hasil-hasil penelitian terdahulu yang dikaji, tampak bahwa fokus utama berkisar pada aspek yuridis HGU dalam kaitannya dengan Undang-Undang Pokok Agraria, penanaman modal, penyelesaian sengketa antara pemegang HGU dan masyarakat, hingga proses pemberian serta perpanjangan HGU oleh pemerintah sebagai pemilik Hak Pengelolaan.

Novelty atau kebaruan dari penelitian ini terletak pada analisis implementatif terhadap perpanjangan HGU oleh perusahaan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang lebih berfokus pada aspek yuridis secara umum dan normatif, penelitian ini secara khusus mengkaji penerapan hukum secara empiris di wilayah Kabupaten Purwakarta, dengan menyoroti perubahan substansial dalam mekanisme Hak Pengelolaan dan pendaftaran tanah akibat regulasi baru tersebut. Dengan demikian, penelitian ini menghadirkan perspektif hukum agraria yang lebih aktual, kontekstual, dan relevan dengan dinamika kebijakan pertanahan kontemporer, serta mengisi celah kajian terdahulu yang belum menelaah dampak langsung dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terhadap praktik perpanjangan HGU di tingkat daerah.

G. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis untuk menggambarkan dan menganalisis terkait perpanjangan HGU berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Metode ini menguraikan prosedur perpanjangan, persyaratan pemegang HGU, dan hubungan hukum dalam pengelolaan tanah di Indonesia, serta mengkaji penerapan aturan tersebut dalam praktik, baik dari sisi kepastian hukum maupun implementasinya.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yang berfokus menganalisis perpanjangan HGU berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dengan melihat implementasi aturan tersebut di lapangan. Secara yuridis, penelitian mengkaji regulasi yang mengatur syarat dan mekanisme perpanjangan HGU, sedangkan secara empiris, penelitian menelusuri bagaimana aturan tersebut diterapkan oleh BPN, serta kendala yang dihadapi oleh perusahaan dan pemerintah, termasuk dampaknya terhadap kepastian hukum dan kepentingan masyarakat.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Penelitian kualitatif dikembangkan melalui teknik observasi

dan wawancara mendalam dengan narasumber yang relevan, seperti pejabat atau staff yang berwenang di bidang pertanahan. Observasi juga dilakukan secara langsung di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta untuk memperoleh pemahaman yang menyeluruh mengenai praktik perpanjangan hak atas tanah, dinamika administratif, serta kendala yang dihadapi di lapangan. Teknik ini bertujuan untuk menggali data secara mendalam dan kontekstual sesuai dengan karakteristik pendekatan kualitatif.

b. Sumber Data

1) Sumber Data Primer

Sumber data yang dianggap sebagai referensi utama dalam penelitian, karena sifatnya yang otoritatif dan langsung berkaitan dengan objek kajian.²⁵ Dalam konteks penelitian ini, sumber data primer mencakup dua komponen utama. Pertama, data yang diperoleh secara langsung dari responden, yaitu pihak yang memiliki keterkaitan langsung dengan objek penelitian, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta. Data yang dikumpulkan dari mencakup dokumen, kebijakan, prosedur, serta wawancara dengan pejabat yang berwenang, yang memberikan informasi langsung mengenai bagaimana peraturan perundang-undangan diterapkan dalam praktik di Kantor Pertanahan.

²⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 31.

2) Sumber Data Sekunder

Sumber yang digunakan untuk melengkapi data primer dengan menyediakan referensi tambahan yang lebih luas dan mendalam, yang memberikan konteks dan analisis lebih lanjut terkait topik penelitian.²⁶ Dalam hal ini, sumber data sekunder mencakup peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer ialah bahan hukum yang diperoleh dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang digunakan mempunyai kaitan dengan penelitian yang dilakukan. Dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang digunakan diantaranya sebagai berikut:

- (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (4) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Omnibus Law).

²⁶ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), hlm. 67.

(5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

(6) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini mencakup berbagai sumber literatur hukum yang berfungsi untuk memberikan penjelasan, interpretasi, dan penguatan terhadap bahan hukum primer. Sumber-sumber tersebut meliputi buku-buku, jurnal ilmiah, artikel, hasil penelitian sebelumnya, dan pendapat para ahli hukum agraria yang relevan dengan topik penelitian mengenai Hak Guna Usaha (HGU). Literatur yang digunakan antara lain membahas konsep hak atas tanah, prinsip fungsi sosial tanah, kepastian hukum dalam pengelolaan tanah, serta teori utilitarianisme sebagai landasan etis dalam pemanfaatan sumber daya agraria. Bahan hukum sekunder ini juga membantu mengidentifikasi pendekatan teoritis yang tepat dalam menganalisis persoalan hukum yang timbul dalam praktik perpanjangan HGU oleh perusahaan.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang digunakan untuk melengkapi dan memberikan konteks tambahan terhadap data primer dan sekunder dalam penelitian. Dalam konteks penelitian ini, bahan hukum tersier dapat mencakup ensiklopedia hukum yang menjelaskan prinsip-prinsip dasar mengenai hak atas tanah dan peraturan pertanahan, serta kamus hukum yang memberikan definisi istilah-istilah khusus dalam hukum agraria dan HGU.

3) Sumber Data Tersier

Sumber data tersier merupakan bahan hukum pendukung yang digunakan untuk membantu peneliti memahami, menafsirkan, dan menemukan kembali bahan hukum primer dan sekunder. Bahan ini meliputi kamus hukum, ensiklopedia, indeks, direktori, dan abstrak yang menyajikan informasi ringkas mengenai konsep atau istilah hukum yang digunakan dalam penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan dengan beberapa metode untuk memperoleh informasi yang relevan dan mendalam terkait perpanjangan HGU dan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Berikut adalah teknik pengumpulan data yang digunakan:

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan atau *library research* adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mengakses berbagai sumber

tertulis yang relevan dengan topik penelitian.²⁷ Dalam konteks penelitian ini, studi kepustakaan mencakup pengumpulan informasi dari buku, artikel ilmiah, jurnal, tesis, dan peraturan perundang-undangan yang membahas mengenai HGU, hukum agraria, serta peraturan yang mengatur perpanjangan HGU. Studi kepustakaan mencakup analisis peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dan undang-undang lainnya yang mengatur hak atas tanah, guna mendalami konsep hukum dan prosedur yang terkait dengan perpanjangan HGU. Dengan memanfaatkan sumber kepustakaan, peneliti dapat memperoleh landasan teoritis yang kuat untuk menyusun kerangka berpikir dalam penelitian ini.

b. Studi Lapangan

Studi Lapangan atau *field research* adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mengamati langsung atau berinteraksi langsung dengan objek penelitian di lapangan, yakni melalui:

- 1) Observasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta untuk mengamati proses administratif dan praksis yang diterapkan dalam perpanjangan HGU.
- 2) Wawancara dengan pihak terkait, seperti pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta.

²⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 76.

c. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menelaah berbagai dokumen tertulis yang relevan dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini, studi dokumentasi digunakan untuk memperoleh data sekunder melalui analisis terhadap peraturan perundang-undangan, literatur ilmiah, serta dokumen resmi lainnya yang mendukung pembahasan dan tujuan penelitian. Teknik ini penting untuk memperkuat dasar teori, landasan hukum, serta memberikan gambaran menyeluruh terhadap isu yang diteliti.

5. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan yang bertujuan untuk memahami secara mendalam suatu fenomena yang dialami oleh subjek penelitian, seperti perilaku, persepsi, dan tindakan, dalam konteks yang bersifat alami dan utuh. Menurut Moleong, penelitian kualitatif disusun secara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa, serta dilakukan dalam konteks ilmiah tertentu dengan memanfaatkan berbagai metode yang bersifat alamiah.²⁸ Oleh karena itu, analisis data kualitatif merupakan proses untuk mengolah, menafsirkan, dan menarik kesimpulan dari data kualitatif yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan wawancara langsung untuk penunjang data. Penelitian ini

²⁸ Moleong, L. J. *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2017), hlm. 6

menganalisis data kualitatif untuk memahami fenomena perpanjangan HGU dalam konteks sosial, hukum, dan praktik lapangan. Data dianalisis dengan mengidentifikasi permasalahan utama, mengkategorikan informasi, dan mengeksplorasi hubungan antara peraturan dan implementasinya, khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta. Adapun langkah-langkah analisis data, yakni:

- a. Unitisasi/ pengumpulan data;
- b. Klasifikasi;
- c. Pengolahan data;
- d. Membuat kesimpulan.

6. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di tempat yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang dibahas oleh penulis, yakni sebagai berikut:

- a. Penelitian Kepustakaan
 - 1) Perpustakaan Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A.H. Nasution No. 105, Cipadung, Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat.
 - 2) Perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung di Jalan A.H Nasution No.105 Bandung.
- b. Penelitian Lapangan

Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, Jl. Raya, Cibungur, Kec. Bungursari, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat 41181.