

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup manusia. Namun persoalannya tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas dan saat ini semakin terus berkurang. Tanah sudah banyak yang menjadi hak milik seseorang (swasta) dan tanah milik negara pun saat ini sudah sangat terbatas. Masalah tanah erat sekali hubungannya dengan manusia sebagai pemenuhan kebutuhannya demi kelangsungan hidupnya. Bagi masyarakat Indonesia hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya merupakan hukum yang penting, namun apabila benar-benar diperlukan dapat dilakukan pencabutan dan pembebasan hak tersebut untuk kepentingan pembangunan.

Dengan demikian penggunaan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah untuk hidup dan kehidupan manusia perlu diatur sedemikian rupa sehingga tercipta keteraturan dalam hidup bermasyarakat. Mengingat tanah menjadi objek yang rawan terhadap sengketa, karena kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat namun persediaan tanah relatif tetap. Sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda yaitu sebagai Social Asset dan Capital Asset. Sebagai Social Asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai

Capital Asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting.<sup>1</sup>

Hukum tanah di Indonesia dari zaman penjajahan terkenal bersifat dualisme, yang dapat diartikan bahwa status hukum atas tanah ada yang dikuasai oleh hukum Eropa di satu pihak, dan yang dikuasai oleh hukum adat, di pihak lain. Untuk mengatur pemanfaatan tanah-tanah di Indonesia, maka dalam pasal 33 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945, dikatakan bahwa “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”.

Hukum tanah nasional yang dimuat dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih terkenal dengan nama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) diatur hak penguasaan atas tanah. Boedi Harsono menyatakan, bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau di larang di perbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>2</sup>

Konsepsi Hukum Tanah Nasional disebut komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah yang sifatnya pribadi, seperti dengan Hak Milik, yang sekaligus

---

<sup>1</sup>Jayadi Setiabudi, 2012, *Tata Cara Mengurus Tanah. Rumah Serta Segala Perizinannya*, Suka Buku, Jakarta, h.4

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, h. 24

mengandung fungsi sosial sebagai unsur kebersamaan sebagaimana dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUPA yang mengatur tanah Hak Bangsa Indonesia, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 4, Pasal 6, dan Pasal 16 ayat (1) UUPA yang mengatur hak-hak atas tanah. Hak-hak Kepemilikan Atas Tanah Di Indonesia Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan jenis-jenis hak atas tanah, yang meliputi: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak Lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

UUPA dalam menentukan macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya UUPA masih membuka peluang adanya penambahan hak atas tanah baru selain yang di tentukan dalam pasal 16 ayat (1) UUPA. Hal ini di lihat dalam ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA, yang menyatakan hak-hak lain yang akan di tetapkan dengan Undang-undang. Macam hak atas tanah yang bersifat tetap sebagaimana di sebutkandalam pasal 16 ayat (1) huruf a hingghuruf g UUPA, ditentukan secara limitatif. Namun dalam pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA memberi peluang akan lahir hak atas tanah baru yang mensyaratkan di tetapkan dengan Undang-undang.<sup>3</sup>

UUPA adalah landasan yuridis bagi pengaturan permasalahan pertanahan di Indonesia. Hak Pengelolaan (HPL) tidak diatur secara tegas dalam UUPA, hanya dalam Penjelasan Umum UUPA Romawai II

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, h. 156

menjelaskan bahwa : “ Negara dapat memberikan tanah kepada atau memberikannya kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra ) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Maria SW Sumardjono menyatakan bahwa Hak Pengelolaan bukanlah hak atas tanah tetapi merupakan bagian dari Hak Menguasai Negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.<sup>4</sup>

Hak Pengelolaan atas tanah yang sering disebut sebagai HPL. Hak Pengelolaan lahir bukanlah didasarkan atas undang-undang akan tetapi didasarkan atas Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Hak Konversi Menguasai Negara dan Ketentuan-ketentuan Kebijakan Selanjutnya. Peraturan inilah yang pertama menggunakan istilah Hak Pengelolaan, sebagaimana disebut dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang menentukan bahwa, “jika tanah negara sebagai dimaksud dalam Pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak.

Hak Pengelolaan merupakan Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya antara lain Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, PT.Persero, Badan Otorita serta

---

<sup>4</sup> Maria SW Sumardjono,2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*,Kompas, Jakarta, h. 213

badan-badan hukum pemerintah lainnya untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Pemegang HPL mempunyai Wewenang untuk menyerahkan tanah kepada pihak ketiga yakni kepada warganegara Indonesia dan badan badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal ini bisa dilihat dalam pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 09 tahun 1965. Wewenang untuk menyerahkan tanah kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 huruf c, terbatas pada :

- a. Tanah yang luasnya maksimum 1.000m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) ;
- b. Hanya kepada warganegara Indonesia dan badan-badan hokum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ;
- c. Pemberian hak untuk yang pertamakali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi agraria yang bersangkutan, dengan pada azasnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang hak.

Pemegang Hak Pengelolaan berwenang menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga untuk sementara waktu. Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan oleh Pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga untuk sementara waktu di tempuh dengan cara perjanjian penggunaan tanah antara Pemegang Hak Pengelolaan dengan kepada pihak ketiga.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Op. cit.*, h. 193

Pemegang Hak Pengelolaan berwenang menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga untuk selama-lamanya. Penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan oleh Pemegang Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga untuk selama-lamanya tidak di tempuh dengan cara perjanjian penggunaan tanah. Melainkan di tempuh dengan cara pelepasan atau penyerahan hak pengelolaan oleh pemegang haknya. Pihak ketiga memperoleh bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang berasal dari pelepasan atau penyerahan hak pengelolaan adalah hak milik.<sup>6</sup>

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti, membahas dan mengkaji permasalahan tersebut diatas dalam bentuk sebuah tesis berjudul: **“Pelaksanaan Pelepasan Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia III, (Persero) Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan Terkait Proses Kampung Wisata Bahari di Kota Semarang”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk membahas masalah tersebut lebih lanjut dengan menitikberatkan pada rumusan masalah:

1. Bagaimana Pelaksanaan Pelepasan Hak Pengelolaan Lahan PT. Pelabuhan Indonesia III Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan di Kawasan Kampung Wisata Bahari di Kota Semarang?

---

<sup>6</sup>*Ibid*, h. 199

2. Bagaimana Kepastian Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan Pasca Pelaksanaan Pelepasan Hak Pengelolaan Lahan PT. Pelabuhan Indonesia III?
3. Apa Hambatan dan Solusi dalam Proses Pelaksanaan Pelepasan Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia III Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan di Kawasan Kampung Wisata Bahari di Kota Semarang?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana proses Pelaksanaan Pelepasan Hak Pengelolaan Lahan PT. Pelabuhan Indonesia III Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan di Kawasan Kampung Wisata Bahari di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Kepastian Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan Pasca Pelaksanaan Hak Pengelolaan Lahan PT. Pelabuhan Indonesia III.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Apa Hambatan dan Solusi Proses Pelaksanaan Pelepasan Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia III Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan di Kawasan Kampung Wisata Bahari di Kota Semarang.

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat teoritis**

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya tentang bagaimana proses pelepasan hak pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia III, Persero terhadap sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan terkait proses kampung wisata bahari di kota Semarang, sekaligus sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis. Disamping itu diharapkan bermanfaat pula bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, khusus dalam bidang hukum dan pertanahan.

### **2. Kegunaan praktis**

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti, serta dapat memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Pemerintah Kota Semarang pada khususnya dan masyarakat pada umumnya mengenai proses pelepasan Hak Pengelolaan terhadap sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan terkait pembangunan kampung wisata bahari di kota Semarang, sehingga bisa lebih mengakomodir dan mempunyai kepastian hukum apabila terjadi permasalahan terhadap proses pelepasan Hak Pengelolaan terhadap sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan.

## **E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori**

### **1. Kerangka Konseptual**

Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan. Majone dan Wildavsky mengemukakan pelaksanaan sebagai evaluasi.

Pelepasan memiliki 4 arti. Pelepasan berasal dari kata dasar lepas. Pelepasan adalah sebuah *homonim* karena arti-artinya memiliki ejaan dan pelafalan yang sama tetapi maknanya berbeda. Pelepasan memiliki arti dalam bidang ilmu *geografi dan geologi*. Pelepasan memiliki arti dalam kelas *nomina* atau kata benda sehingga pelepasan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.

Pengertian HPL Berdasarkan Permenag No. 9/1999, pengertian dari HPL yaitu hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Selanjutnya, berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f UU BPHTB, pengertian HPL dijelaskan lebih lengkap lagi yaitu hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukandan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) atau lebih dikenal dengan sebutan Pelindo 3 merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dalam jasa layanan operator terminal pelabuhan. Perusahaan dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 1991 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Pelabuhan III Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero). Peraturan tersebut ditandatangani oleh Presiden Ke-2 Republik Indonesia Soeharto pada tanggal 19 Oktober 1991. Selanjutnya, pembentukan Pelindo 3 dituangkan dalam Akta Notaris Imas Fatimah, S.H., Nomor : 5, tanggal 1 Desember 1992 sebagaimana telah mengalami beberapa kali perubahan hingga perubahan terakhir dalam Akta Notaris Yatiningsih, S.H, M.H., Nomor: 72, tanggal 10 Juli 2015.

SHM adalah sertifikat hak milik tanah dan bangunan yang dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional (BPN) Indonesia yaitu jenis sertifikat yang pemiliknyamempunyai hak penuh atas tanah dengan luasan meter persegi tertentu sesuai apa yang di dalam sertifikat. Pada sertifikat SHM kepemilikannya tidakdibatasi oleh waktu hal ini berbeda dengan SHGB yangdibatasi oleh masa berlakunya hingga 30 tahun dan bisa diperpanjang 20 tahun dengan syarat tertentu.

Proses adalah serangkaian langkah sistematis, atau tahapan yang jelas dan dapat ditempuh berulang kali, untuk mencapai hasil yang diinginkan. Jika ditempuh, setiap tahapan itu secara konsisten mengarah pada hasil yang diinginkan.

Kampung wisata merupakan bentuk integrasi antara atraksi, akomodasi, dan fasilitas pendukung yang disajikan dalam suatu struktur kehidupan masyarakat di mana terdapat sekelompok wisatawan yang dapat tinggal atau berdekatan dengan lingkungan tradisional tersebut untuk belajar mengenai kehidupan masyarakatnya. Berdasarkan ketiga bentuk integrasi tersebut, desa/kampung wisata dibagi menjadi 3 elemen desa/kampung wisata yaitu elemen dasar (*primary elements*), elemen sekunder (*secondary elements*), dan elemen tambahan (*additional elements*). Makna bahari menjelaskan tentang laut dan kelautan yang menjadikan asal mula munculnya bangsa Indonesia. Bahari erat kaitannya dengan kebudayaan dahulu kala yang terbentuk karena kelautan. Bahari berbeda dengan istilah maritim, maritim merupakan ungkapan berkenaan dengan laut dengan pelayaran dan perdagangan. Secara sederhana maritim adalah bagian dari sejarah Indonesia sedangkan bahari adalah eksistensi laut itu sendiri yang melatar belakangi munculnya "Indonesia". Sebagai salah satu kota metropolitan yang paling berkembang di Pulau Jawa, Kota Semarang mempunyai jumlah penduduk yang hampir mencapai 2 juta jiwa dan siang hari bisa mencapai 2,5 juta jiwa. Bahkan, Area Metropolitan Kedungsapur (Kendal, Demak, Ungaran Kabupaten Semarang, Kota Salatiga, dan Purwodadi Kabupaten Grobogan) dengan penduduk sekitar 6 juta jiwa, merupakan Wilayah Metropolis terpadat keempat, setelah Jabodetabek (Jakarta), Gerbangkertosusilo (Surabaya), dan Bandung Raya. Dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan

Semarang ditandai pula dengan munculnya beberapa gedung pencakar langit di beberapa sudut kota. Sayangnya, pesatnya jumlah penduduk membuat kemacetan lalu lintas di dalam Kota Semarang semakin macet. Kota Semarang dipimpin oleh wali kota Hendrar Prihadi, S.E, M.M dan wakil wali kota Ir. Hj. Hevearita Gunaryanti Rahayu. Kota ini terletak sekitar 558 km sebelah timur Jakarta, atau 312 km sebelah barat Surabaya, atau 621 km sebelah barat daya Banjarmasin (via udara). Semarang berbatasan dengan Laut Jawa di utara, Kabupaten Demak di timur, Kabupaten Semarang di selatan, dan Kabupaten Kendal di barat. Luas Kota 373.67 km<sup>2</sup>

## **2. Kerangka Teori**

Dalam membahas permasalahan penelitian didasarkan pada kerangka teoritik yang merupakan landasan teoritis, dan landasan ini adalah upaya untuk mengidentifikasi teori hukum umum atau khusus, konsep-konsep hukum, azas-azas hukum dan lain-lain yang akan dipakai sebagai landasan untuk membahas permasalahan penelitian. Sebagai suatu kegiatan ilmiah, maka dalam suatu penelitian diperlukan teori yang berupa asumsi, konsep, definisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep.

Suatu teori merupakan hubungan antar dua variabel atau lebih yang telah diuji kebenarannya. Fungsi teori dalam suatu penelitian adalah untuk memberikan pengarahannya kepada penelitian yang akan dilakukan.

Beranjak dari permasalahan penelitian sebagaimana dipaparkan di atas, maka dipergunakan beberapa teori yang dijadikan sebagai pisau analisa dalam membedah permasalahan penelitian tesis ini. Untuk membedah permasalahan yang pertama penelitian ini dipergunakan teori Sistem Hukum (*Legal System Theory*).

Untuk mengetahui kondisi peraturan perundang-undangan yang mengatur HPL terhadap modal dan politik hukum pengaturan HPL dalam hubungannya dengan pelepasan HPL atas hak milik atas tanah dan bangunan dapat dipergunakan teori system hukum dari Lawrence M. Friedman.

Sistem hukum menurut Lawrence M. Friedman terdiri dari tiga elemen, yaitu elemen struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*).

Aspek struktur (*structure*) oleh Friedman dirumuskan sebagai berikut:

*"The structure of a legal system consists of elements of this kind: the number and size of courts; their jurisdiction (that is, what kind of cases they hear, and how and why), and modes of appeal from one court to another. Structure also means how the legislature is organized, how many members sit on the Federal Trade Commission, what a president can (legally) do or not do, what procedures the police department follows, and so on".* (Struktur dari suatu sistem hukum terdiri atas hal-hal sebagai berikut, diantaranya : jumlah dan kapasitas peradilan, yurisdiksi, dan pola banding dari satu peradilan keperadilan lainnya. Struktur pun menjelaskan pengaturan legislasi, jumlah anggota yang duduk pada Kamar Dagang, batas wewenang dan keabsahan tindakan suatu pimpinan, prosedur yang dijalankan Kepolisian dan sebagainya).

Mengacu kepada rumusan di atas, maka pengadilan beserta organisasinya, dan DPR merupakan elemen struktur dari sistem hukum. Lembaga DPR sebagai elemen struktur, alat-alat kelengkapan dan anggota DPR merupakan aspek struktur dalam sistem hukum.

Elemen kedua dari sistem hukum adalah substansi hukum (*substance*). Penjelasan Friedman terhadap substansi hukum adalah sebagai berikut:

*"By this is meant the actual rules, norms, and behavior patterns of people inside the system. This is, first of all, "the law" in the popular sense of the term-the fact that the speed limit is fifty-five miles an hour, that burglars can be sent to prison, that 'by law' a pickle maker has to list his ingredients on the label of the jar".*<sup>55</sup> (Hal tersebut diartikan sebagai peraturan yang nyata, norma, dan pola perilaku masyarakat dalam suatu sistem. Hal ini utamanya hukum dalam pengertian umum, sebagai suatu bentuk batasan kecepatan 50 mili per/jam, bahwa penjahat dapat dijebloskan kepenjara, dan demi hukum setiap pembuat acara harus menjelaskan bahan-bahan dalam setiap toplesnya).

Dengan demikian, Friedman mengatakan, bahwa yang dimaksudkan dengan substansi hukum adalah peraturan-peraturan yang ada, norma-norma dan aturan tentang perilaku manusia, atau yang biasanya dikenal orang sebagai "hukum" itulah substansi hukum. Sedangkan mengenai budaya hukum, Friedman mengartikannya sebagai sikap dari masyarakat terhadap hukum dan sistem hukum, tentang keyakinan, nilai, gagasan, serta harapan masyarakat tentang hukum. Dalam tulisannya Friedman merumuskannya sebagai berikut;

*"By this we mean people's attitudes toward law and the legal system-their beliefs, values, ideas, and expectations. In other words, it is that part of the general culture which concerns the legal system".*<sup>56</sup> (Dengan ini kami mengartikan perilaku masyarakat terhadap hukum dan kepercayaan

terhadap sistem hukum, tata nilai, gagasan dan ekspektasi. Dengan kata lain, ini merupakan bagian dari kebudayaan umum yang membahas perihal sistem hukum).

Selanjutnya untuk menjelaskan hubungan antara ketiga elemen sistem hukum tersebut Friedman dengan menarik dan jelas sekali membuat sebuah ilustrasi yang menggambarkan sistem hukum sebagai suatu "proses produksi" dengan menempatkan mesin sebagai "struktur", kemudian produk yang dihasilkan sebagai "substansi hukum", sedangkan bagaimana mesin ini digunakan merupakan representasi dari elemen "budaya hukum". Dalam bahasanya, Friedman merumuskan ilustrasi tersebut sebagai berikut;

*"Another way to visualize the three elements of law is to imagine legal "structure" as a kind of machine. "Substance" is what the machine manufactures or does. The "legal structure" is whatever or whoever decides to turn the machine on and off, and determines how it will be used".<sup>57</sup>* (Cara lain untuk memvisualisasikan tiga elemen hukum adalah untuk membayangkan suatu "struktur" selayaknya suatu mesin. "Substansi" adalah hal yang diolah oleh suatu mesin. "Struktur hukum" adalah apapun atau segala jenis bentuk yang memutuskan dimatikan atau dihidupkannya mesin tersebut dan bagaimana cara penggunaannya).

Pada dasarnya pembangunan hukum sama dengan pembangunan komponen-komponen sistem hukum. Pernyataan ini mengacu pada tujuan utama hukum adalah mewujudkan ketertiban (*order*). Kebutuhan akan ketertiban ini merupakan fakta dan kebutuhan obyektif bagi setiap masyarakat manusia. Pada dasarnya ada tiga tujuan hukum yaitu ; kepastian, keteraturan, dan keadilan. Dengan demikian, tujuan dalam pembangunan hukum terhadap proses pelepasan HPL adalah kepastian hukum, keteraturan, dan keadilan dalam sistem hukumnya.

## F. Metode Penelitian

Metode adalah proses prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>7</sup>

Metode penelitian dalam setiap penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian itu harus dilakukan. Disini peneliti menentukan metode apa yang akan diterapkan, sumber dan jenis data yang digunakan, bagaimana pengumpulan data yang akan dilakukan serta analisis yang dipergunakan. Seorang peneliti sebelum melakukan penelitian dituntut untuk menguasai dan dapat menerapkan metode penelitian hukum yang baik.<sup>8</sup>

Untuk memperoleh jawaban tentang kebenaran suatu permasalahan maka diperlukan kegiatan penelitian guna mencari data ilmiah sebagai bukti pencarian kebenaran data ilmiah.

### 1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsioanal dalam system kehidupan yang nyata.<sup>9</sup>

Pendekatan yuridis sosiologis menekankan pada penelitian yang

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, h. 6.

<sup>8</sup> Bambang Waluyo, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, h.17

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, h.51

bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yaitu mengetahui proses pelepasan hak pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia III, (Persero) terhadap sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan terkait proses kampung wisata bahari di kota Semarang.

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau semua peraturan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang akan diteliti, yaitu penelitian terhadap Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris atau dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat pula disebut dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji penelitian hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.<sup>10</sup> Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data, yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup>Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, h 126

<sup>11</sup>Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, h.

### 3. Sumber dan Jenis data

Sumber data yang digunakan di dalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder.

a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data diperoleh dari lapangan secara langsung dengan cara wawancara, survai, jajak pendapat dari individu atau kelompok maupun hasil observasi dari suatu obyek.

b. Data sekunder adalah data-data yang diperoleh dari sumber kepustakaan yang terdiri dari:

#### 1) Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoteratif berupa peraturan perundang undangan.

#### 2) Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum skunder biasanya berupa pendapat hukum, doktrin , atau teori teori yang di peroleh dari literatur hukum hasil penelitian, artikel ilmiah,maupun website yang terkait dengan penelitian.

#### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk sebagai pelengkap bahan hukum primer dan bahan hukum skunder .

#### 4. Metode pengumpulan data

Pada penelitian ini peneliti mendapatkan data yang akurat dan otentik karena dilakukan dengan mengumpulkan sumber data baik data primer maupun sekunder yang disesuaikan dengan pendekatan penelitian.

Teknik pengumpulan data primer dan sekunder yaitu :

##### a. Wawancara langsung

Wawancara adalah situasi peran antara pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada responde.<sup>12</sup>

Wawancara langsung dalam pengumpulan fakta sosial sebagai bahan kajian ilmu hukum empiris, dilakukan dengan cara Tanya jawab secara langsung dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas dan terarah sesuai dengan isu hukum, yang diangkat dalam penelitian. Wawancara langsung ini dimaksud untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan. Wawancara dilakukan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan yaitu mendapatkan informasi yang akurat dari narasumber yang berkompeten.<sup>13</sup>

##### b. Studi dokumentasi

Teknik dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar. Sumber data tertulis

---

<sup>12</sup>*Ibid*, h. 16

<sup>13</sup>*Ibid*

atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen pribadi, foto yang terkait dengan permasalahan penelitian.<sup>14</sup>

#### 5. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu : data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.<sup>15</sup>

#### **G. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka, pada bab ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pelepasan Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia III, (Persero) Terhadap

---

<sup>14</sup>Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 71

<sup>15</sup>Bambang Sugugono, 2003, *Metode Penelitian hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.119

Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan Terkait Proses Kampung Wisata Bahari di Kota Semarang.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan membahas tentang Pelaksanaan Pelepasan Hak Pengelolaan Lahan PT. Pelabuhan Indonesia III Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Bangunan Di Kawasan Kampung Wisata Bahari Di Kota Semarang, Kepastian Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan Pasca Pelaksanaan Hak Pengelolaan Lahan PT. Pelabuhan Indonesia III, dan Hambatan dan Solusi dalam Proses Pelaksanaan Pelapasan Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia III Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan Di Kawasan Kampung Wisata Bahari di Kota Semarang.

BAB IV : Penutup, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran.