

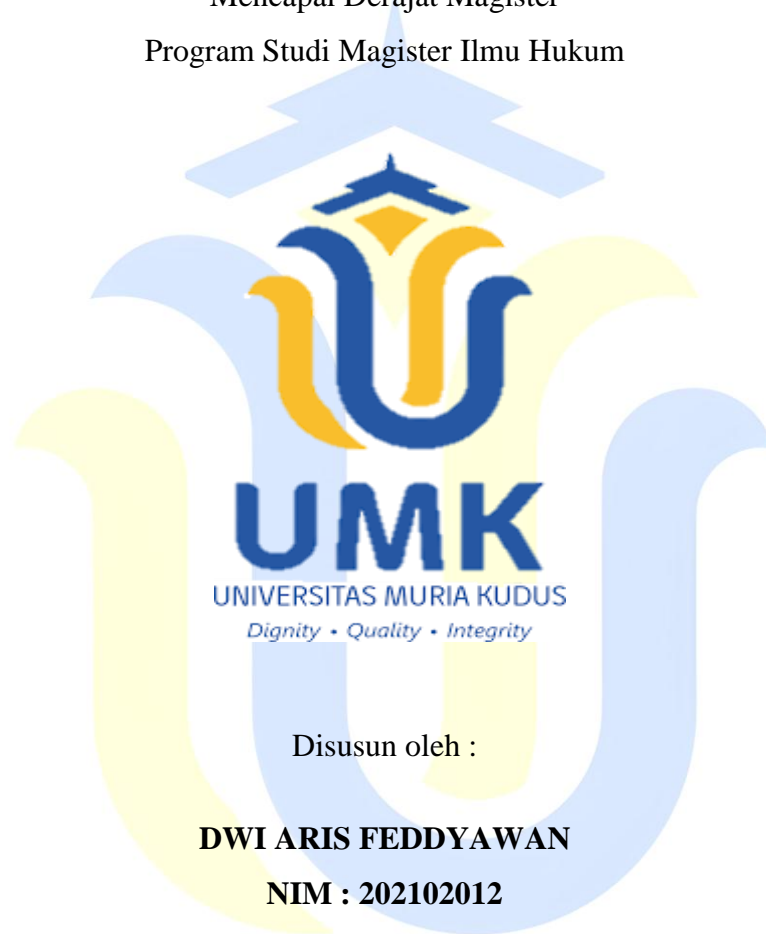
**PERLINDUNGAN HUKUM BEKAS PEMEGANG HAK
TERHADAP TANAH HAK GUNA USAHA YANG JANGKA
WAKTUNYA TELAH BERAKHIR**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Sebagian Persyaratan

Mencapai Derajat Magister

Program Studi Magister Ilmu Hukum



Disusun oleh :

DWI ARIS FEDDYAWAN

NIM : 202102012

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MURIA KUDUS
2024**

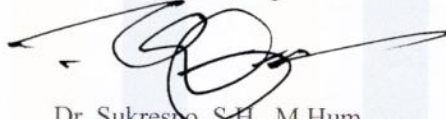
Halaman Persetujuan Hasil Penelitian Tesis

PERLINDUNGAN HUKUM BEKAS PEMEGANG HAK TERHADAP TANAH
HAK GUNA USAHA YANG JANGKA WAKTUNYA
TELAH BERAKHIR

Disusun oleh :
DWI ARIS FEDDYAWAN
NIM. 2021-02-012

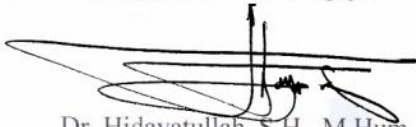
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
pada tanggal 26 Februari 2024

Pembimbing



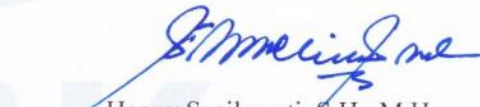
Dr. Sukresno, S.H., M.Hum.
NIDK. 8905130021

Anggota Dewan Penguji I



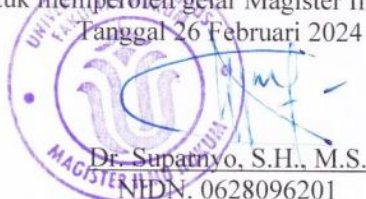
Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613046101

Anggota Dewan Penguji II



Henny Susilowati, S.H., M.H.
NIDN. 0604127001

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan
untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum
Tanggal 26 Februari 2024



Dr. Supatnyo, S.H., M.S.
NIDN. 0628096201

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

"Janganlah takut gagal, tapi takutlah tidak pernah mencoba"

(Roy T. Bennett)

"Waktu itu bagaikan pedang, jika kamu tidak memanfaatkannya menggunakan untuk memotong, ia akan memotongmu (menggilasmu)"

(H.R. Muslim)

"Berikan akses yang lebih luas kepada masyarakat untuk memperoleh pelayanan yang prima dengan kualitas pelayanan tepat waktu dan tepat mutu"

Persembahan :

Tesis ini kupersembahkan kepada :

1. Seluruh keluarga besarku terkhusus Ibu dan Istri tercintaku.
2. Seluruh rekan kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
3. Sahabat seperjuanganku semuanya .
4. Almamaterku.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DWI ARIS FEDDYAWAN

NIM : 202102012

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpanan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena tesis ini serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Kudus, 26 Februari 2024

Yang membuat pernyataan



DWI ARIS FEDDYAWAN

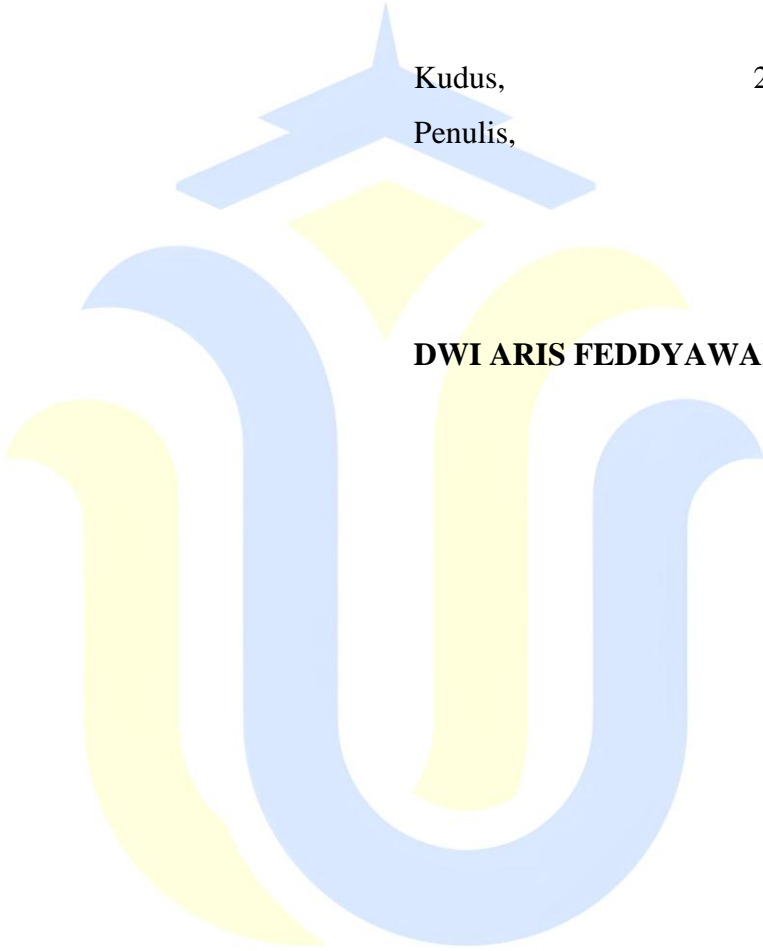
KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Bekas Pemegang Hak Terhadap Tanah Hak Guna Usaha Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir”. Tesis ini disusun guna memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Program Pasca Sarjana (S2) pada Magister Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus.

Segala keterbatasan yang ada pada penulis, penulis juga menyadari bahwa tanpa dorongan, bantuan, dan kerjasama yang baik dari beberapa pihak tidaklah mungkin dapat terselesaikan penulisan tesis ini, sehingga dalam kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis:

1. Bapak Prof. Dr Ir Darsono MSi., selaku Rektor Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
3. Bapak Dr. Suparno, S.H., M.S. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus.
4. Bapak Dr. Sukresno, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan bimbingan dan pengarahannya dalam penyusunan tesis ini.
5. Keluargaku yang telah memberikan do'a serta dorongan sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa hasil penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak sangat penulis harapkan. Semoga segala bantuan dan kebaikan tersebut mendapat limpahan balasan dari Allah SWT. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.



Kudus,
Penulis,

2024

DWI ARIS FEDDYAWAN

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN ORISIONALITAS	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAKS.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Keaslian Penelitian	8
D. Tujuan Penelitian.....	10
E. Manfaat Penelitian	10
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika Pembahasan.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum.....	22
B. Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Hak Penguasaan Atas Tanah Dan Hak Atas Tanah.....	25

C. Konsepsi Hak Menguasai Negara Atas Tanah	38
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
A. Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang HGU Yang Telah Berakhir Haknya	42
B. Berapa Lama Hak Prioritas Itu Melekat Pada Bekas Pemegang HGU	62
BAB IV PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	76

PERLINDUNGAN HUKUM BEKAS PEMEGANG HAK TERHADAP TANAH HAK GUNA USAHA YANG JANGKA WAKTUNYA TELAH BERAKHIR

Dwi Aris Feddyawan¹, Sukresno²
Universitas Muria Kudus
Dwi Aris Feddyawan@umk.ac.id

ABSTRAK

Penelitian dengan judul Perlindungan Hukum Bekas Pemegang Hak Terhadap Tanah Hak Guna Usaha Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir. Sertipikat Hak Guna Usaha yang telah berakhir masa berlakunya, hubungan subyek pemegang hak dengan tanah berakhir dan tanah hak guna bangunan tersebut mejadi tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah hak pengelolaan, sesuai ketentuan Pasal 22 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021, namun bekas pemegang hak guna usaha diberikan hak prioritas yaitu hak untuk mendapat perioritas pertama atau diutamakan/didahulukan berdasarkan urutan-urutan penerima hak atas tanah untuk memperoleh pengakuan, pemberian/penetapan hak-hak atas tanah.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Dalam penyusunan dan penulisan tesis ini akan digunakan salah satu spesifikasi penelitian yaitu deskriptif analitis. Pengumpulan data berasal dari data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung. Untuk mengklasifikasikan data primer, pengumpulan data dilakukan dengan dua cara, yaitu observasi dan wawancara. Dalam pembahasan skripsi ini, penulis menggunakan metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hapusnya hak atas tanah adalah salah satunya berakhirnya jangka waktu, sehingga manakala sertipikat hak guna usaha jangka waktunya telah berakhir, maka menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Kemudian perlindungan hukum kepada bekas pemegang HGU, yang mana pemegang HGU tersebut adalah Badan Hukum yang memperoleh tanah dengan cara pembelian dari beberapa hak atas tanah dan secara fisik dikuasai bekas pemegang hak tersebut. Batas berapa tahun hak prioritas itu melekat kepada bekas pemegang sertipikat hak guna usaha sementara dalam aturan ditegaskan 2 tahun setelah berakhir bekas pemegang hak wajib mengajukan pembaharuan hak, kemudian jika itu tidak dilaksanakan maka didalam ketentuan tidak diatur sampai berapa tahun bekas pemegang hak memiliki hak prioritas.

Kata kunci : perlindungan hukum, pemegang hak atas tanah, hak guna usaha

¹ Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus

² Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus

LEGAL PROTECTION OF FORMER RIGHTS HOLDERS OF CULTIVATION RIGHTS LAND WHOSE TERM HAS EXPIRED

Dwi Aris Feddyawan³, Sukresno⁴
Universitas Muria Kudus
Dwi Aris Feddyawan@umk.ac.id

ABSTRACT

Research with the title Legal Protection of Former Rights Holders of Cultivation Rights Land whose Term Has Expired. Certificate of Cultivation Rights whose validity period has expired, the relationship between the subject of the rights holder and the land ends and the building rights land becomes land controlled by the State or land with management rights, in accordance with the provisions of Article 22 paragraph 2 of Government Regulation Number 18 of 2021, but the former holder Cultivation rights are given priority rights, namely the right to obtain first priority or precedence/priority based on the sequence of recipients of land rights to obtain recognition, grant/determination of land rights.

The approach method used in this research is sociological juridical. In preparing and writing this thesis, one of the research specifications will be used, namely analytical descriptive. Data collection comes from primary data as main data and secondary data as supporting data. To classify primary data, data collection was carried out in two ways, namely observation and interviews. In discussing this thesis, the author uses qualitative analysis methods.

The results of this research show that the elimination of land rights is one of the reasons for the expiration of the term, so that when the term of the certificate of cultivation rights has expired, it becomes land that is directly controlled by the State. Then legal protection for former HGU holders, where the HGU holder is a legal entity that obtained land by purchasing several land rights and is physically controlled by the former right holder. The limit for how many years the priority right is attached to the former holder of the certificate of exploitation rights, while the regulations state that 2 years after it expires, the former right holder is obliged to submit a renewal of the right, then if this is not implemented then the provisions do not regulate how many years the former right holder has the priority right.

Key words: legal protection, land rights holders, cultivation rights

³ Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus

⁴ Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus