

**ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN HAK ATAS TANAH TERHADAP  
TANAH HAK PAKAI NOMOR 3/GUNUNGGEULIS YANG TELAH  
BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH**

**NAMA : DWI ARIS FEDDYAWAN**

**NPM : 201210117021**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA  
JAKARTA RAYA  
2016**

## PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : DWI ARIS FEDDYAWAN  
NPM : 201210117021  
FAK/PROG STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM  
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN HAK ATAS  
TANAH TERHADAP TANAH HAK PAKAI  
NOMOR 3/GUNUNGGEULIS YANG TELAH  
BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA

Disetujui Oleh :

Pembimbing Materi,

Pembimbing Teknis,

  
H.M. Faal, S.H., M.H., D.Es.

  
A.A. Bagus Made Agastiya, S.E. M.H.

**PENGESAHAN SKRIPSI**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
SK TERAKREDITASI "B" NOMOR: 119/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2014**

NAMA : DWI ARIS FEDDYAWAN  
NPM : 201210117021  
FAK/PROG.STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM

**JUDUL SKRIPSI**

**ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN HAK ATAS TANAH TERHADAP  
TANAH HAK PAKAI NOMOR 3/GUNUNGGEULIS YANG TELAH  
BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan dewan penguji pada tanggal 9 Agustus 2016 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

**SUSUNAN DEWAN PENGUJI**

Panitia Penguji

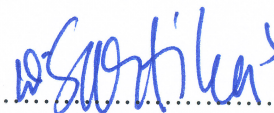
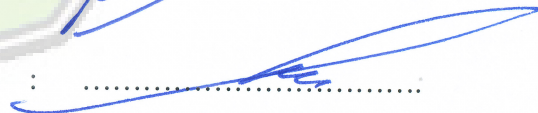
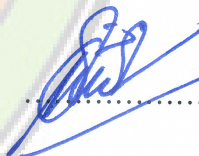
Tanda Tangan

Dr. H. Syahrir Kuba, S.Sos., S.I.K., M.M.  
Dekan

Prof. Kuntoro, S.H., M.H., Ph.D.  
Ketua Penguji

Ika Dewi Sartika, S.H., M.H. M.M.  
Penguji I

Ahmad Baihaki, S.H.I., M.H.  
Penguji II



## LEMBAR PERNYATAAN

Nama : DWI ARIS FEDDYAWAN  
NPM : 201210117021  
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN HAK ATAS  
TANAH TERHADAP TANAH HAK PAKAI NOMOR  
3/GUNUNGGEULIS YANG TELAH BERAKHIR  
JANGKA WAKTUNYA

Dengan ini saya menyatakan :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doctor), baik di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang dikutip secara tertulis dengan jelas dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sungguh-sungguh dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, serta ditemukan penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, serta ditemukan penyimpangan dalam proses perkuliahan maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Jakarta, 15 April 2016

Yang membuat pernyataan,



Dwi Aris Feddyawan

## LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dwi Aris Feddyawan

NPM : 201210117021

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi/Tesis/Karya Ilmiah

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN HAK ATAS TANAH TERHADAP  
TANAH HAK PAKAI NOMOR 3/GUNUNGGEULIS YANG TELAH  
BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA”**

beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 15 April 2016

Yang menyatakan,



Dwi Aris Feddyawan

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

---

“JANGAN BERUSAHA MENGERJAKAN SESUATU DENGAN SETENGAH HATI  
KARENA HASIL YANG KAMU DAPAT JUGA HANYA SETENGAHNYA”

“KALAU BISA DIPERMUDAH, KENAPA HARUS DIPERSULIT”

“JADILAH ORANG YANG JUJUR, ADIL, DAN BENAR”

### PERSEMBAHAN

SKRIPSI INI KUPERSEMBAHKAN UNTUK :

- KEDUA ORANG TUAKU YANG TELAH MEMBERIKAN KASIH SAYANG,
- ISTRI DAN ANAK-ANAKKU YANG SELALU MEMBERI SEMANGAT DAN NASIHAT
- ALMAMATER UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA, KHUSUSNYA  
KEPADA BAPAK DEKAN FAKULTAS HUKUM

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan limpahan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat waktu tanpa menemui kendala yang berarti, sebagai salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulisan skripsi ini penulis memilih judul: “*Analisis Yuridis Pemberian Hak Atas Tanah Terhadap Tanah Hak Pakai Nomor 3/Gununggeulis Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya*”. Penulis menyadari bahwa materi skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

Penulis skripsi ini tentu tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. H. Syahrir Kuba, S.Sos., S.I.K., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Prof. Drs. Koesparmono Irsan, S.H. M.M., M.B.A., selaku Guru Besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tanpa batas dan sekat apapun selalu membimbing dan memberikan pemikiran yang transformatif.
4. Prof. Kuntoro, S.H.,M.H. Ph.D, Ika Dewi Sartika, S.H.,M.H.,M.M. dan Ahmad Baihaki, S.H.I.,M.H. selaku Penguji sidang skripsi yang telah memberikan banyak nasihat, semangat, dan masukan guna menyempurnakan tulisan Penulis.
5. H.M. Faal, S.H., M.H. D.Es., selaku Dosen pembimbing materi yang telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya selama memberikan kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada penulis, hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

6. A.A. Bagus Made Agastiya, S.E. M.H., selaku Dosen pembimbing teknis yang pula banyak memberikan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan tepat waktu sesuai kaidah-kaidah ilmiah penelitian hukum.
7. Dosen Fakultas Hukum Ubhara Jaya dan seluruh sivitas akademika yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pendidikan saya.
8. Kedua orang tua saya, terima kasih atas pengorbanan yang tanpa pamrih dalam mengasuh, mendidik, dan memberikan dukungan moril dalam penyelesaian pendidikan.
9. Istri dan anak-anakku tercinta, yang selalu memberi dukungan baik moril maupun materiil baik disaat duka maupun suka, demi selesainya pendidikan.
10. Jajaran Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah.
11. H. Badrussalim, S.H., Setyowantini, S.H., M.Kn dan Abgrid Pranowo, S.H.C.N., M.H. Ir. Alim Bastian, M.Kn., terima kasih telah memberikan dukungan baik moril maupun materiil dalam penyelesaian pendidikan.
12. Jajaran Kantor Pertanahan Kota Bogor atas kesediaan datanya.
13. Mas Andhi, Bu Rini, Mba Pipit, Mba Dessy, Bang Cocon dan seluruh teman di Direktorat Sengketa Konflik Tanah dan Ruang Wil I.
14. Teman-teman seperjuangan di FH Ubhara Jaya yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam dinamika pemikiran terhadap penulis.

Sebagai manusia biasa, penulis sangat menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu, penulis selalu mengharapkan saran dan kritik yang konstruktif dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Jakarta, 15 April 2016

Penulis

Dwi Aris Feddyawan



## ABSTRAK

Dwi Aris Feddyawan. 201210117021. "*Analisis Yuridis Pemberian Hak Atas Tanah Terhadap Tanah Hak Pakai Nomor 3/Gununggeulis Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya*". xi, 77, 2016.

Kata Kunci : Hak Pakai, Tanah Negara, Pemberian Hak Atas Tanah.

Bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah penguasaan secara fisik oleh penggarap pada tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis yang telah berakhir jangka waktunya, dengan jangka waktu 25 tahun. Selanjutnya oleh penggarap tanah garapan tersebut telah dioper alihkan kepada pihak Komjen (Purn) H. Sjachroedin ZP, S.H. dkk dan telah dibangun tembok permanen yang di dalamnya terdapat sebuah villa, sarana olah raga, kandang hewan dan tanaman palawija. Atas dasar penguasaan secara fisik tersebut, pihak Komjen (Purn) H. Sjachroedin ZP, S.H. dkk mengajukan permohonan hak atas tanah yang dikuasai, sementara di satu sisi bekas pemegang hak pakai nomor 3/Gununggeulis mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanahnya. Jadi dalam satu lokasi dan alas hak yaitu tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis bersama-sama dimohonkan hak atas tanahnya.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah (1) Untuk mengkaji dan mengetahui siapakah pihak yang lebih diutamakan untuk dapat memohon hak di atas tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis yang telah berakhir jangka waktunya (2) Untuk mengetahui bagaimana mekanisme pemberian hak atas tanah pada tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis yang telah berakhir jangka waktunya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode wawancara dan kajian pustaka. Sedangkan teknik analisa data yang digunakan adalah analisa data secara kualitatif yang selanjutnya ditarik kesimpulan secara deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak dapat diberikannya perpanjangan hak atas tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis kepada bekas pemegang hak dan tidak pula dapat diberikan pemberian hak atas tanah kepada pihak yang telah menguasai dan mengusahakan tanah hak pakai nomor 3/Gununggeulis.

Berdasarkan hasil penelitian diatas, dapat disimpulkan bahwa atas dasar bukti kepemilikan dan penguasaan Komjen (Purn) H. Sjachroedin ZP, S.H. dkk, maka mereka adalah sebagai pihak yang diutamakan dalam pemberian hak atas tanah bekas hak pakai nomor 3/Gununggeulis, selanjutnya permohonan haknya dapat dipertimbangkan. Saran dari Penulis agar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat dapat memproses lebih lanjut permohonan hak atas tanah yang sedang diajukan oleh Komjen (Purn) H. Sjachroedin ZP, S.H. dkk sesuai dengan ketentuan dan mekanisme yang berlaku. Selanjutnya permohonan perpanjangan atau keberatan dari bekas pemegang hak pakai nomor 3/Gununggeulis seyogyanya diberitahukan secara tertulis bahwa permohonannya tidak dapat ditindaklanjuti.

Pembimbing : H.M. Faal, S.H., M.H. D.Es.

A.A. Bagus Made Agastiya, S.E. M.H.

## DAFTAR ISI

COVER DALAM.....	i
PERSETUJUAN SKRIPSI .....	ii
PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iii
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah dan Perumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran .	8
E. Metode Penelitian .....	16
F. Sistematika Penulisan.....	22
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Hak Pakai .....	24
B. Tinjauan Umum Tanah Negara.....	33
C. Pengertian Hak Garap dan Tanah Garapan .....	37
<b>BAB III HASIL PENELITIAN</b>	
A. Posisi Kasus .....	40
B. Upaya Penanganan dan Penyelesaian .....	46
C. Hasil Interview/Wawancara.....	48

**BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN**

- A. Pihak yang diutamakan untuk dapat memohon hak atas tanah pada tanah Hak Pakai nomor 3/Gununggeulis yang telah berakhir jangka waktunya..... 52
- B. Mekanisme pemberian hak atas tanah pada tanah Hak Pakai nomor 3/Gununggeulis yang telah berakhir jangka waktunya..... 66

**BAB V PENUTUP**

- A. Kesimpulan..... 76
- B. Saran..... 77

**DAFTAR PUSTAKA**

**RIWAYAT HIDUP PENULIS**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

