

SKRIPSI

**PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN
DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH DAERAH
UNTUK KEPERLUAN PEMBANGUNAN KOMPLEKS PERTOKOAN
(STUDI KASUS PT. SURYATAMANUSA KARYA PEMBANGUNAN)**



OLEH :

TRISCHA GALUH KRISHNASANTI

NIM. 031811133189

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

2022

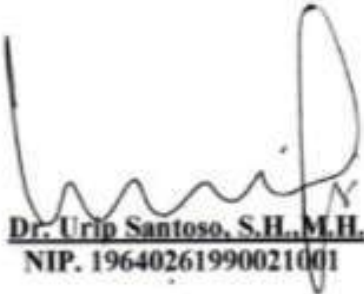
HALAMAN PENGESAHAN

**PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN
DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH DAERAH
UNTUK KEPERLUAN PEMBANGUNAN KOMPLEKS PERTOKOAN
(STUDI KASUS PT. SURYATAMANUSA KARYA PEMBANGUNAN)**

SKRIPSI

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

DOSEN PEMBIMBING,



Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP. 19640261990021001

PENYUSUN,



Trischa Galuh Krishnasanti
NIM. 031811133189

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada
Tanggal 21 Januari 2022**

Tim Penguji Skripsi :

Ketua:
Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.

Anggota :
1. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.

2. Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H.

3. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.

4. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.



The image shows four handwritten signatures of the examiners, each on a dotted line. The signatures are written in black ink. The first signature is at the top, followed by three more signatures below it. The fourth signature is at the bottom and is written in blue ink.

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Trischa Galuh Krishnasanti

NIM : 031811133189

Bidang Minat : Hukum Pemerintahan

Judul Skripsi : Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan
Pemerintah Daerah Untuk Keperluan Pembangunan Kompleks
Pertokoan (Studi Kasus PT. Suryatamanusa Karya
Pembangunan).

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai
persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila
pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 22 Januari 2022
Yang membuat pernyataan,



Trischa Galuh Krishnasanti
031811133189

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat dan hidayahnya, sehingga skripsi yang berjudul “Pemberian Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Untuk Keperluan Pembangunan Kompleks Pertokoan (Studi Kasus PT. Suryatamanusa Karya Pembangunan).” ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Sepanjang perjalanan penulis sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, penulis beruntung telah mendapatkan bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Maka pada kesempatan ini, perkenankan penulis dengan rasa tulus yang mendalam untuk menyampaikan terimakasih kepada:

1. Allah SWT dengan segala rahmat serta karunia-Nya telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk menempuh pendidikan studi ilmu hukum di Universitas Airlangga dan telah memberikan kekuatan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Ayah Heri Subagyo, SE., M.Si dan Ibu Sri Surjati, S.S., M.Si , terimakasih selalu menyayangi penulis, mendoakan penulis, dan mendukung penulis sepenuh hati dalam menggapai cita-cita serta adik tersayang, Tiffany Adistyana Krishnasanti, semoga selalu semangat dan dapat menyelesaikan studi kedokteran gigi dengan baik.

3. Mbah Uti, Tante Cuti Iriani, S.H., MKn. , Tante Menur Hayati, S.E serta sepupu penulis, Kayla, Shaka, Kinan, Iwo yang pintar dan menggemaskan. Terimakasih atas doa dan dukungan yang senantiasa diberikan.
4. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
5. Ibu Indrawati, S.H., LL.M. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara yang telah memberikan arahan kepada penulis sejak penulisan proposal skripsi.
6. Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, memberikan pengetahuan, serta memberikan kepercayaan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
7. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. selaku Ketua Dosen Penguji dan Bapak Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H., Bapak Franky Butar Butar, S.H., M.Dev., Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn. selaku Anggota Dosen Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu, pikiran, dan tenaga untuk menguji, memberi masukan, dan ilmu untuk skripsi penulis.
8. Bapak Sapta Aprilianto, S.H., M.H., LL.M. selaku dosen wali yang telah bersedia membimbing penulis selama menempuh perkuliahan.
9. Seluruh staff dan civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan sarjana di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

10. Teman-teman Delegasi NMCC Soedarto VII yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terimakasih atas pengalaman yang luar biasa berkesan dan tidak dapat terlupakan.
11. Seluruh sahabat dan teman penulis, yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih selalu ada untuk membantu dan saling memberikan semangat.
12. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi penyempurnaan skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangsih pikiran bagi perkembangan hukum bidang agraria.

Surabaya, 22 Januari 2022



Trischa Galuh Krishnasanti

ABSTRAK

PT Suryatamanusa Karya Pembangunan mengadakan kerjasama dalam bentuk Bangun Guna Serah dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Jombang atas tanah yang menjadi asetnya tersebut dalam bentuk Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan untuk dibangun sebuah kompleks pertokoan. Secara faktual PT Suryatamanusa Karya Pembangunan telah mengalihkan pertokoan dan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang dimilikinya kepada para pedagang pemilik ruko dengan jangka waktu yang sama dengan jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang telah didapatkan PT Suryatamanusa Karya Pembangunan dari Pemerintah Kabupaten Jombang. Permasalahan terjadi ketika jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan berakhir pada tahun 2016. Pemilik ruko mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan sedangkan Pemerintah Kabupaten Jombang tidak memberikan persetujuan perpanjangan tersebut. Hal ini menimbulkan dampak tersendiri bagi kedua pihak termasuk akibat dari Perjanjian Bangun Guna Serah terhadap status kepemilikan bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dimana secara *de facto* sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah habis jangka waktunya, namun para pemilik ruko masih memiliki hubungan kepemilikan dengan ruko dimaksud.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, Bangun Guna Serah.

ABSTRACT

PT Suryatamanusa Karya Pembangunan has made a Build Operate Transfer agreement with the Regional Government of Jombang on the land which became its local assets in the form of The Right To Build over The Management Rights Over Land to build a shopping complex. In fact, PT Suryatamanusa Karya Pembangunan has transferred its shops and the Right To Build on its Right To Manage to shophouse owners for the same period of time as the Building Use Rights over Management Rights that have been obtained by PT Suryatamanusa Karya Pembangunan from the Jombang Government. The problem occurred when the period of The Right To Build on land with Management Rights ended in 2016. The shop owners applied for an extension of it while the Jombang Government did not give their approval for the extension. This issuance has its own impact on both parties, including the result of the Build Operate Agreement on the ownership status of the building on the Management Right where the de facto certificate of the Right To Build has expired, but the shop-house owners still have an ownership connection with its shop-house.

Kata Kunci : *Right To Build, Right To Manage, Build Operate Transfer.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vi
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xii
DAFTAR DOKUMEN PERJANJIAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	ii
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.5 Metode Penelitian	9
1.5.1 Tipe Penelitian Hukum	9
1.5.3 Sumber Bahan Hukum.....	10
1.5.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	13
BAB II KEABSAHAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH DAERAH UNTUK KEPERLUAN PEMBANGUNAN KOMPLEKS PERTOKOAN.....	16
2.1 Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan.....	16
2.2. Dasar Keabsahan Pemerintah Daerah Dalam Hal Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan	30
2.2.1 Keabsahan Wewenang Pemerintah Daerah dalam Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan	36
2.2.2 Keabsahan Prosedur Pemerintah Daerah dalam Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan.....	39

2.2.3 Keabsahan Substansi Pemerintah Daerah dalam Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan.....	45
BAB III AKIBAT HUKUM BERAKHIRNYA HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH DAERAH.....	57
3.1 Hapusnya Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan	56
3.2 Eksistensi Bangunan di atas Bekas Tanah Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan yang Telah Berakhir Jangka Waktunya	63
BAB IV PENUTUP.....	69
4.1 Kesimpulan	69
4.2 Saran.....	70
DAFTAR BACAAN	71
LAMPIRAN	

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 175 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318).

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643).

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533).

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik

Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523).

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631).

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah dan Bagian-Bagian Tanah, Hak Pengelolaan, dan Pendaftarannya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman
Pengelolaan Barang Milik Daerah.

DAFTAR DOKUMEN PERJANJIAN

Perjanjian Nomor 01 Tahun 1996 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha
Pembangunan Kompleks Pertokoan di Kabupaten Jombang

Perjanjian Nomor 02 Tahun 1996 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan di atas
Hak Pengelolaan Tanah Bekas Terminal Mojongapit Pemerintah
Kabupaten Daerah Tingkat II Jombang Kepada Pihak Ketiga