

## ABSTRAK

Tesis ini berjudul “Perlindungan Hukum atas Keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Samarinda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.2455 K/PDT 2013)”, dengan pokok permasalahan yaitu keabsahan sertipikat dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Samarinda. Berdasarkan gambaran masalah singkat tersebut maka dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut: 1) Keabsahan sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan; dan 2) Perlindungan Hukum bagi pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Samarinda.

Penelitian ini adalah jenis penelitian normatif yaitu penelitian yang didasarkan pada sumber hukum primer dan sekunder. Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), Pendekatan kasus (*Case Approach*).

Hasil penelitian tesis ini menunjukkan bahwa keabsahan sertipikat HGB milik Suryadi Tandio adalah sah karena keabsahan penerbitannya telah sesuai dengan syarat keabsahan yang terdapat dalam Pasal 52 UU No.30 Tahun 2014, selain itu mengenai keabsahan sertipikat tersebut telah dapat dibuktikan dalam Putusan TUN No. 76/B/2007/PT.TUN.JKT. Mengenai sahnya penerbitan sertipikat HGB tersebut tidaklah dapat memberikan perlindungan hukum yang sempurna, karena walau keabsahan sertipikat telah sesuai dengan syarat keabsahan dan telah menang di Putusan TUN namun kenyataan dilapangan justru terjadi proses penghentian pekerjaan mega proyek dengan dipasang *police line*. Oleh sebab itu untuk perlindungan hukum agar lebih menjamin maka harus dibuat peraturan baru terkait penerbitan sertipikat yang dapat menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan dengan iktikat baik dari awal diterbitkan sertipikat sampai batas akhir sertipikat tersebut berlaku. Sehingga tidak ada satu pihakpun yang dapat mengganggu gugat, kecuali untuk kepentingan umum.

**Kata Kunci: Sertipikat Hak Atas Tanah, Keabsahan Setipikat, Perlindungan Hukum.**

## ABSTRACT

This thesis is entitled “The Law Protection on the Validity of Building Rights Title Certificate on Land Rights Management of Samarinda City Government (A Study Case: Supreme Court Judgment number 2455 K/PDT 2013)”. The main issue of this thesis is the validity of the certificate and the law protection against the holder of Building Rights Title on Land Rights Management of Samarinda City Government. Based on the above overview, the formulation of the problems in this study is 1) The validity of Building Rights Title Certificate on Land Rights Management; and 2) The Law Protection for the holder of Building Rights Title Certificate on Land Rights Management of Samarinda City Government.

The type of this study is normative research, research that is based on primary and secondary law sources. The approach used in this study is the Statute Approach, Conceptual Approach, and Case Approach.

The results show that the Building Rights Title Certificate owned by Suryadi Tandio is valid because the validity of the issuance has been in accordance with the terms contained in Article 52 of Law number 30 of 2014. The validity of the certificate also has been proved in the Decision of TUN number 76/B/2007/PT.TUN.JKT. However, the validity of the certificate issuance is not able to provide complete law protection. Although the validity of the certificate has been in accordance with the prevailing terms and has won in the Decision of TUN, the reality in the field shows that there is a cessation of employment in the mega project that is sealed with a police line. Therefore, new regulations should be made to guarantee law certainty and protection to the holders of the certificate, both from the initial process of the issuance until the validity limit of the certificate. With this matter, there will be no party that can interfere with the title except for public interest.

**Keywords: Land Rights Certificate, Certificate Validity, Law Protection.**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum Atas Keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Samarinda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.2455 K/PDT/2013)” dapat diselesaikan sebagai tugas akhir mahasiswa sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Dalam penyusunan tesis ini saya menyadari bahwa banyak bimbingan, doa, nasehat, bantuan dan dorongan yang saya terima. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini tidak lupa saya menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai pihak yang berperan dalam proses penyelesaian tesis ini, diantaranya:

1. Ibu Nurul Barizah, S.H., L.L.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Ibu Dr. Mas Rahmah, S.H., MH., LL.M. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
3. Ibu Dr. Sri Winarsih S.H., MH. Selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan bantuan kepada saya selama menempuh pendidikan, yang telah memberikan ilmu, meluangkan waktu, tenaga, dukungan, semangat dan pikirannya serta memberikan arahan kepada penulis demi selesainya tesis ini.

4. Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S., bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., dan Ibu Dr. Ellyne Dwi Poespasari, S.H, M.H., selaku dosen penguji tesis yang telah memberikan masukan demi sempurnanya tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang telah mendidik dan memberikan ilmunya kepada saya selama menempuh pendidikan.
6. Bapak dan Ibu staff Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga terutama mas Is dan mas Riski yang telah membantu kelancaran perkuliahan penulis.
7. Kedua almarhum orang tua yang saya cintai sepenuh hati, Alm. H. Dr. Sahid Wijaya dan Almh. Hj. Sri Yani saya hanturkan beribu-ribu ucapan terimakasih, walau hanya sebentar bersama, segala cinta kasih dan wejangan (pesan-pesan) kalian akan selalu saya ingat dan kerjakan. Pencapaian saya dibidang pendidikan ini, yang alhamdulillah memiliki dua gelar sarjana saya dedikasikan kepada kedua orang tua saya yang sangat saya cintai, semoga dapat membanggakan tidak hanya dalam dunia pendidikan tetapi juga membanggakan dalam dunia pekerjaan.
8. Saudara Kandungku Cici Eka Jayanti, A.Md., Vivi Dwi Jayanti, A.Md., Muhammad Ali., Muhammad Yasin, S.H., terimakasih atas dukungan dan kerjasamanya selama ini, semoga dapat membanggakan kalian saudaraku, terutama untuk mbak cici, adek yasin, dan bang ali terimakasih banyak kalian yang selalu menelponku ketika aku sedang kangen rumah, untuk mbak cici dan adekku yasin terimakasih atas support besar yang kalian

berikan kepadaku, telah membantu menghandle bisnis di Kalimantan, sehingga membantu saya tidak terlalu pusing untuk melakukan dua pekerjaan, yaitu sebagai pengusaha dan sebagai pelajar yang menempuh pendidikan S2. Untuk Saudara Kandungku apapun yang terjadi aku sayang kalian selamanya, kalian salah satu semangat Ku.

9. Seluruh Karyawan Saya CV. Ayam Trubus Makmur di Kalimantan Timur, walaupun selama kurang lebih 2 (dua) tahun ini saya menempuh pendidikan S2 Kenotariatan, kalian tetap dapat menjalankan pekerjaan kalian dengan baik, dan kalian dapat memegang kepercayaan yang telah saya berikan selama saya pendididkan di Surabaya ini.
10. Teman-teman baikku di FH unair, Salsa Wirabuna Dewi, Karina Hariman, Yongki Sidarta, Joshua Kelvin, Intan Avi, Putri Selfie, Keren, Made Ayu, dan Yessenia yang telah membuat hari-hariku di Surabaya berlalu tanpa membosankan, membantuku dalam perkuliahan, jalan-jalan, kuliner, dan lebih memahami Kota Subaya, dan mbak yu ku Mbak Arni, Mbak Kiki, dan Mbak Ari dalam penulisan tesis ini selalu mesuport aku dan memberikan masukan dengan tutur kata yang lembut, kalian semua selalu mengingatkan ku untuk selalu semangat dan kalian selalu berucap yang sabar ya Ton. Dan akhirnya aku bisa melewati seluruh perkuliahan ini.
11. Teman-teman semua satu angkatan kelas A pagi 2017/2018 Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, senang bisa kenal kelian semua atas kebersamaan kita selama ini dalam menempuh pendidikan.

Akhir kata, dengan selesainya tesis ini semoga Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa memberikan rahmat dan karunianya kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, sehingga diharapkan adanya kritik dan saran yang membangun guna penelitian yang lebih baik di kemudian hari. Semoga tesis ini bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat, terutama bagi almamater saya Universitas Airlangga.

Surabaya, 23 Desember 2019

Penulis.

**USMAN FATHONI, S.H.**

**DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77).

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35).

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Neraga Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67).

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160).

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

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292).

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Neraga Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 155)

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21)

**DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN**

Putusan Pengadilan Negeri Kota Samarinda No. 61 / pdt. G / 2012 / PN. Smda.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2455 K / Pdt / 2013.