

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang, dimana sistem pemerintahannya selalu mengalami perbaikan disetiap waktunya. Pemerintah Indonesia merupakan organisasi tertinggi kekuasaan seluruh rakyat Republik Indonesia sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Undang-undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 Ayat 3, di mana Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Atas dasar amanat dari Undang-undang Dasar Tahun 1945 pasal 33 ayat (3), dan juga corak karakteristik negara Indonesia adalah negara agraris, agar tercapainya segala fungsi dari tujuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 maka pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960.

Penjelasan umum II angka 2 Undang-undang Pokok Agraria, sebagaimana yang telah dikatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 bahwa pada tingkat tertinggi Indonesia dikuasai oleh Negara, tidaklah tepat jika dimaknai bahwa Indonesia dimiliki oleh Negara, melainkan lebih tepatnya Negara sebagai organisasi tertinggi yang dapat mengatur dan menciptakan suatu sistem pemerintahan yang baik sehingga membuat Bangsa Indonesia menjadi bangsa yang tertib, harmoni, sejahtera, adil, dan makmur.

Wewenang yang bersumber pada Hak Menguasi Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur. Lebih lanjut dijabarkan dalam pasal 2 ayat (2) UUPA dimana Negara berwenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Pasal-pasal UUPA yang menyebutkan ada dan macam dari Hak Atas Tanah adalah Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53. Pasal 4 ayat (1) dan (2) menyatakan: Ayat (1) "Atas dasar Hak Menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum." Ayat (2) "Hak-Hak Atas Tanah yang dimaksud dalam Pasal 1 ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya." Adapun macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada rakyat Indonesia baik perorangan maupun badan hukum. Sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) UUPA diantaranya adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak-hak lain (Hak Pengelolaan).

Sebagaimana yang telah diuraikan di atas mengenai adanya suatu pemberian hak dari Negara kepada rakyatnya, yang berupa Hak Atas Tanah, maka demi terjaminnya keamanan dan kenyamanan dari pemegang hak tersebut diperlukanlah suatu Kepastian Hukum. Kepastian Hukum dapat didapatkan dengan melakukan pendaftaran kepada kantor pertanahan kota setempat. Dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA lebih ditunjukkan kepada pemegang haknya untuk melakukan pendaftaran agar mendapat kepastian hukum, sedangkan dalam pasal 19 UUPA ditunjukkan kepada pemerintah sebagai sebuah instruksi agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts cadaster*", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Pendaftaran Tanah lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dan diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Salah satu alat bukti dari kepastian hukum adalah sertipikat, misalnya sertipikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB). Maka oleh sebab itu, dengan adanya suatu Pendaftaran Tanah maka akan timbul Kepastian Hukum, dengan timbulnya Kepastian Hukum maka pemegang haknya akan terlindungi.

Pasal 5 UUPA dapat dipahami bahwa UUPA menganut asas pemisahan horizontal dimana tanah dengan tanaman dan/atau bangunan yang ada diatas tanah tersebut bukan merupakan satu kesatuan dengan tanah,

sehingga tidak secara otomatis pemilik tanah merupakan pemilik dari tanaman atau bangunan yang ada di atasnya, misalnya Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB).

Hak untuk mendirikan bangunan, misalnya bangunan gedung yang berarti bahwa pemegang HGB hanya diberi hak untuk mendirikan bangunan. Bangunan yang dimaksud adalah bentuk fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, sosial, budaya, maupun kegiatan khusus sebagaimana Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU No.28 Tahun 2002). Mengenai HGB diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, HGB, dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No.40 Tahun 1996). Dengan pertimbangan bahwa pengaturan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu diarahkan demi semakin terjaminnya tertib dibidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, pemeliharaan tanah, dan lingkungan hidup.

Pemberian HGB diatas tanah Hak Pengelolaan lebih banyak dipilih.¹ HGB banyak dipilih karena lembaga hak atas tanah tersebut dapat menjembatani kebutuhan dan kepentingan kedua belah pihak. Bagian-bagian tanah yang telah diberikan dengan HGB kepada pihak ketiga akan kembali ke

¹ Iwan Suhardi, *Tesis, Pemberian HGB di Atas Tanah Hak Pengelolaan*, Surabaya, 2001, h. 12.

dalam kekuasaan pemegang HGB pada saat jangka waktu HGB berakhir, kecuali pemegang Hak Pengelolaan menyetujui perpanjangan HGB tersebut. Bagi pemegang HGB jangka waktu HGB cukup lama, secara ekonomis cukup imbang dengan biaya yang harus dikeluarkan untuk mendirikan bangunan di atasnya. HGB atas tanah HPL berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.² Jangka waktu pertama kali, perpanjangan, dan pembaharuan tersebut hanya dapat diperoleh apabila subjek HGB tersebut memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang tercantum dalam pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dan juga telah memperoleh persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Perolehan Jangka waktu untuk penanaman modal dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan dan membayar biaya administrasi atas persetujuan untuk dapat memberikan perpanjangan dan pembaharuan dimana perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian HGB (Pasal 28 PP 40/1996). HGB di atas Hak Pengelolaan dalam perkembangan zaman lebih banyak diminati selain dapat menjadi tambahan pemasukan kas negara maupun daerah, juga dengan HGB di atas tanah HPL dapat memperlihatkan kemajuan di suatu daerah dengan berdirinya gedung-gedung pencakar langit,

² Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Prenadamedia Group, Depok, 2017 (selanjutnya disingkat Urip Santoso I), h. 81.

Namun dengan semakin banyak nya HGB di atas tanah HPL maka semakin banyak pula permasalahan terkait hal tersebut.

Sehubungan dengan uraian diatas maka penulis hendak mengangkat permasalahan HGB atas tanah Hak Pengelolaan yang terdapat di propinsi Kalimantan Timur, Kota Samarinda, dimana HGB tersebut dipunyai oleh Suryadi Tandio (pemilik CV. Semoga Jaya), yang tidak lain adalah pemilik perusahaan berupa dealer honda mobil dan motor secara resmi dan terbesar di Kalimantan Timur dan juga sebagai Bank Pengkreditan Rakyat. Pembangunan 2 (dua) Hotel berbintang 4 (empat) yang tergabung dengan 1 (satu) Mall, yang terletak di jalan Pinang Babaris, Kota Samarinda. Telah mengantongi ijin dan telah memiliki sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Samarinda.

Honda Semoga Jaya adalah suatu bengkel resmi dari Astra Honda Motor indonesia, yang melakukan penjualan unit bermerek dagang Honda baik Motor, Mobil, dan juga *spare part*. Dengan bisnisnya yang sukses dan telah berjalan bertahun-tahun, tidak heran rasanya jika ingin melakukan investasi usaha dibidang lain, salah satunya adalah investasi perhotelan. Tentunya dalam setiap melakukan investasi dalam mendirikan suatu bangunan pasti diperlukannya Tanah sebagai tempat berdiriya suatu bangunan dan tentunya lokasi yang strategis. Indonesia adalah negara hukum, dimana segala sesuatu selalu berhubungan dengan hukum, baik itu mengenai perijinan, penerbitan sertipikat, dan lain sebagainya. Semuanya tersebut saling berkesinambungan dan besinergi.

Suryadi Tandio berpegangan dengan SHGB 805 dan SHGB 806 yang bermula dari SHGB nomor 794 yang diterbitkan pada tanggal 12 Juni 1996 berdasarkan:

- Surat Pemunjukan Walikotamadya Tanggal 7 April 1971;
- Surat Keputusan DPRD Gotong Royong Kotamadya tanggal 13 Mei 1971;
- Surat Keterangan / Rekomendasi Walikotamadya 25 September 1971;
- Surat Rekomendasi Walikotamadya 20 Maret 1972;
- Surat Rekomendasi Gubernur tanggal 25 September 1971;
- Surat Rekomendasi Walikotamadya 7 Desember 1972;
- Surat SK Walikota Rekomendasi tanggal 10 Juli 1995.

Maka didirikanlah sejak tahun 2012 sebuah bangunan prestisius Hotel Ibis, Hotel Mercure, dan Mall, dalam satu bangunan terkoneksi. Yang berlokasi di eks.lahan Pinang Babaris, JL.Mulawarman, Kel Pelabuhan, Samarinda, KALTIM. Nilai investasi sebesar Rp.450.000.000.000,00 (empat ratus lima puluh milyar rupiah). Dengan Luas lahan 2 Ha +/- . Memiliki 14 lantai, Ballroom Mall lifestyle, dan basement 800 unit mobil.

Seiring berjalannya waktu pembangunan, munculah berbagai problematika dari beberapa pihak, Pembangunan megah proyek oleh PT. Semoga Jaya Putera di fasilitasi Pemerintah Kota Samarinda yang memanfaatkan lahan bekas pinang babaris yang terletak di jl. Niaga Timur Samarinda. Pembangunan ini menuai protes dari pihak ketiga yang mengklaim bahwa, lahan bekas pinang babaris tersebut adalah milik Yayasan Alumni

Sekolah Ta'hwa yang merupakan bekas Sekolah Cina "Tjong Hwa Kwan/Tjong Hwa Tjong Hwee".

Yayasan alumni Sekolah Ta'hwa merupakan yayasan yang didirikan pada tanggal 04 April 2008, dalam permasalahan yang timbul saat ini, yayasan alumni tersebut melakukan pengklaiman atas sebidang tanah yang terletak di jalan Niaga Timur, dimana tanah tersebut bekas berdiri Sekolah Cina yang bernama "Tjong Hwa Hwee Kwan/Tjong Hwa Tjong Hwee". Tanah yang diklaim tersebut pada saat ini sedang dilakukan sebuah pembangunan mega proyek prestisius yaitu berupa 2 (dua) Hotel berbintang 4 (empat) Hotel Ibis dan Hotel Mercure yang tergabung dengan sebuah Mall yang tepat berada dibawah 2 (dua) bangunan Hotel tersebut, dimana pengerjaan pembangunan tersebut dilakukan oleh Suryadi Tandio sesuai dengan SHGB yang dimilikinya.

Pengklaiman Tanah yang dilakukan oleh Yayasan Alumni Sekolah Ta'hwa tersebut dilakukan dengan adanya Eigendom Nomor 165 dan Eigendom Nomor 72 milik bekas Sekolah Cina "Tjong Hwa Hwee Kwan/Tjong Hwa Tjong Hwee. Atas dasar pengklaiman tersebut maka Yayasan Alumni Sekolah Ta'hwa mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Samarinda dan mengadu kepada DPRD Kota Samarinda, dalam berjalannya proses hukum, pembangunan mega proyek prestisius berupa 2 (dua) Hotel berbintang 4 (empat) Hotel Ibis dan Hotel Mercure yang tergabung dengan sebuah Mall yang tepat berada dibawah 2 (dua) bangunan Hotel tersebut mengalami kendala dilapangan yaitu terjadi penghentian pekerjaan bangunan karena proyek pembangunan tersebut terpasang *police line*.

Sebuah usaha milik penanam modal dalam negeri (PMDN) yang akan mendirikan bangunan untuk menunjang usahanya harus terlebih dahulu, memiliki izin dari pemerintah yang berwenang dan kantor pertanahan, dalam hal ini yang berwenang dalam mengeluarkan sertifikat Hak Guna Bangunan. Bilamana SHGB telah terbit beserta segala izin yang lainnya, maka badan usaha penanam modal dalam negeri dapat segera mendirikan bangunan yang dikehendaki sesuai peruntukan SHGB tersebut, karena jika tidak segera dikerjakan sesuai peruntukannya, atau tanah tersebut terbengkalai jelas SHGB tersebut akan kembali dicabut. Ada kalanya ketika SHGB telah terbit, justru menimbulkan sengketa yang dapat merugikan berbagai pihak, salah satunya yaitu investor dalam negeri CV. Semoga Jaya Putera, yang bersengketa dengan pihak lain. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2455 K/Pdt/2013 CV. Semoga Jaya Putera dapat membuktikan haknya dihadapan Pengadilan, Namun pada kenyataan eksekusi dilapangan tidak sesuai dengan Putusan tersebut.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana di atas, maka yang dipermasalahkan adalah:

- 2.1. Keabsahan sertipikat Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan.
- 2.2. Perlindungan Hukum Terhadap Suryadi Tandio Selaku Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Perkara Perdata Nomor: 61/pdt.G/2012/PN. Smda jo Nomor: 37/Pdt/2013/ PT.KT.Smda jo Nomor: 2455 K/Pdt/2013.

3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

- 3.1. Untuk mengetahui, menjelaskan, dan menganalisis keabsahan sertipikat Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan.
- 3.2. Untuk mengetahui, menjelaskan, dan menganalisis Perlindungan Hukum Terhadap Suryadi Tandio Selaku Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Perkara Perdata Nomor: 61/pdt.G/2012/PN. Smda jo Nomor: 37/Pdt/2013/ PT.KT.Smda jo Nomor: 2455 K/Pdt/2013.

4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

- 4.1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai sumber informasi dan menambah dibidang ilmu pengetahuan hukum pertanahan dan hukum pemerintah daerah, khususnya mengenai Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dimana ada ikut campur beberapa instansi

daerah dengan kepentingannya masing-masing yang selalu memberikan dampak positif maupun negatif.

4.2. Manfaat Praktis

Memberikan manfaat bagi masyarakat maupun badan usaha berbadan hukum agar lebih berhati-hati dalam melakukan permohonan hak atas tanah yaitu Hak Guna Bangunan, dan Kantor Pertanahan beserta Instansi terkait termasuk Pemerintah Daerah kaitannya dengan wewenang untuk memberikan pengawasan atas pemberian HGB sebagai pembangunan daerah dengan harapan tidak ada pihak yang dirugikan, karean tujuan awalnya adalah untuk sama-sama maju dan berkembang.

5. Metode Penelitian

5.1 Tipe Penelitian

Tipe Penelitian yang digunakan dalam melakukan penulisan tesis ini, penulis menggunakan Tipe Penelitian Hukum Normatif, yaitu penelitian kepustakaan yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Penelitian Normatif ini menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan data-data yang ada dengan kata-kata atau pernyataan. Penelitian hukum normatif penelitian yang berdasarkan peraturan

perundang-undangan, dan mempunyai beberapa konsekuensi, dan sumber data yang digunakan berasal dari sumber data primer dan sekunder.

5.2 Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian analisa dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan-paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.³ Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) penulis gunakan dalam penulisan dan penelitian ini karena terkait permasalahan yang penulis angkat dalam memecahkan permasalahan dibutuhkan peraturan perundang-undangan yang berhubungan.

Penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dilakukan mana kala peneliti tidak beranjak dari peraturan hukum yang ada. Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum.⁴ Dari pendekatan konseptual tersebut penulis akan menggunakan beberapa konsep yang akan penulis analisis dalam tulisan saya, diantaranya: konsep pemisahan horizontal, konsep otonomi daerah, konsep sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.

Selain itu penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*Case Approach*) dengan menganalisis permasalahan yang ada dalam

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, h 93.

⁴ *Ibid.*, h. 137-139.

masyarakat, dan dimana permasalahan tersebut telah sampai pada ranah sengketa di Peradilan/Litigasi dan telah mempunyai sebuah putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap berkaitan dengan materi yang dibahas.

5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang bersifat mengikat, berupa peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan materi yang dibahas, terdiri dari Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945, Undang-undang Pokok Agraria, Putusan Pengadilan Negeri, Putusan Mahkamah Agung No.2455 K/PDT/2013 dan peraturan pelaksana baik peraturan pemerintah maupun peraturan Badan Pertanahan Nasional.

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, antara lain buku-buku literatur, catatan ilmiah, karya ilmiah dan berbagai media cetak yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas.

5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum digunakan untuk mempermudah menyelesaikan penelitian yang dilakukan agar lebih spesifik. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pengumpulan bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan dengan melakukan inventarisasi peraturan perundang-undangan, kontrak/akta, buku-buku literatur, dan media elektronik ditelaah satu-persatu yang terkait dengan objek penelitian.

5.5 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah diperoleh dan diinventarisasi, kemudian akan disistematisasi dan dianalisa sesuai dengan pokok masalah yang dikaji, sehingga dapat ditarik kesimpulan yang tepat. Analisa tersebut akan disajikan secara deskriptif. Bahan hukum yang telah terkumpul kemudian akan ditafsirkan secara sistematis yaitu penafsiran yang menghubungkan pasal yang satu dengan pasal yang lain dalam suatu perundang-undangan yang lain dan juga menggunakan penafsiran gramatikal yaitu penafsiran tata bahasa dimana suatu cara penafsiran undang-undang menurut arti perkataan atau istilah yang terdapat dalam undang-undang.

Ada beberapa cara untuk interpretasi hukum:⁵

⁵ Sudikno Merto Kusumo dan A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Yogyakarta, 2013, h. 58-67.

a. Interpretasi Gramatikal

Dengan interpretasi gramatikal peneliti berusaha menemukan makna suatu naskah berdasarkan kata-katanya.⁶ Arti suatu istilah dalam bahasa hukum mungkin lain dalam bahasa sehari-hari, maka dari itu peneliti berusaha menemukan arti istilah tersebut dengan jalan menyelidiki istilah apa yang digunakan pembuat Undang-Undang dalam mengatur hal-hal yang sejenis dan juga dibagian-bagian mana saja dan dalam hubungan apa pembuat Undang-Undang memakai istilah yang sama. Misalnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1338 ayat (1) perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang, dalam pasal ini terselip makna yaitu adanya asas mengikatnya kontrak, asas *Privity of Contract*, dan asas kebebasan berkontrak.

b. Interpretasi Sistematis

Interpretasi ini dilakukan dengan cara menafsirkan Peraturan Perundang-undangan dengan peraturan atau Undang-Undang atau dengan keseluruhan sistem hukum. Hukum dilihat sebagai suatu kesatuan sistem peraturan, pada beberapa peraturan dapat mempunyai dasar tujuan atau asas yang sama.

Analisis bahan hukum yang terkumpul kemudian akan ditafsirkan secara sistematis yaitu penafsiran yang menghubungkan pasal yang satu dengan pasal yang lain dalam suatu perundang-undangan yang lain dan

⁶ Djasin saragih, Suatu Pengantar, *Azs-azas ukum Perdata (terjemahan dari A. Pitlo, Het System Van Het Nederlance Privaatreht)*, Alumni Bandung, 1973, h. 37-38.

juga menggunakan penafsiran gramatikal yaitu penafsiran tata bahasa dimana suatu cara penafsiran undang-undang menurut arti perkataan atau istilah sesuai dengan dengan permasalahan yang akan dibahas yaitu "Keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Samarinda (Studi Kasus Putusan Pengadilan No.2455 K/PDT/2013)".

6. PERTANGGUNG JAWABAB SISTEMATIKA

Penulisan ini dibagi menjadi IV bab dengan mengacu kepada judul dan permasalahan yang diangkat. Empat bab tersebut merupakan satu kesatuan yang terkait, saling melengkapi dan tidak terpisahkan.

Dalam BAB I sebagai bab pendahuluan terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Dalam BAB II dibahas mengenai rumusan masalah yang pertama yaitu mengenai keabsahan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan.

Dalam BAB III akan dibahas mengenai rumusan masalah yang kedua yaitu mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Suryadi Tandio Selaku Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Perkara Perdata Nomor: 61/pdt.G/2012/PN. Smda jo Nomor: 37/Pdt/2013/ PT.KT.Smda jo Nomor: 2455 K/Pdt/2013.

Dalam BAB IV sebagai bab penutup pada bab ini memuat kesimpulan dan saran dari semua permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya, diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi mahasiswa dan perkembangan ilmu pengetahuan pada khususnya, dan penegak hukum serta masyarakat pada umumnya.