

ANALISIS YURIDIS SENGKETA PENERBITAN SERTIFIKAT HAK

GUNA BANGUNAN DAN HAK MILIK

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 153 K/TUN/2015)

SKRIPSI

Skripsi ini Diajukan Kepada Fakultas Hukum Sebagai Salah Satu Syarat

Untuk Mendapat Gelar Sarjana Hukum



JIBRAIL SIBEL ZET TODE

NIM : 17313155

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2021

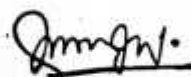
LEMBARAN PENGESAHAN

Telah Dipertahankan dan Disetujui Dihadapan Dewan Penguji

Kupang, 18 Desember 2021

Pembimbing I

Pembimbing II



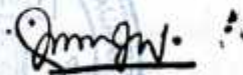
Dr. Melkianus Ndaomanu, S.H., M.Hum
NIDN. 0822106401



Tontji Ch. Rafael, SH., MH
NIDN. 0808067101

MENGESAHKAN

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Kristen Artha Wacana Kupang**



Dr. Melkianus Ndaomanu, S.H., M.Hum
NIDN : 0822106401



**UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
FAKULTAS HUKUM**

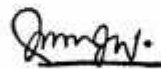




Jl. Adisucipto P.O.Box 147 Kupang 85361 NTT Telp. 0380 881584

BERITA ACARA

Pada Hari Ini Sabtu Tanggal Delapan Belas Bulan Desember Tahun Dua Ribu Dua Puluh Satu Telah Diselenggarakan Ujian Skripsi/Komprehensif, Bertempat Di Kampus Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Dan Telah dinyatakan "LULUS" Mahasiswa :

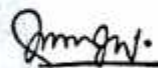
Nama : Jibrail Sibel Zet Tode
 NIM : 17313155
 PTS : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
 Judul Skripsi : Analisis Yuridis Sengketa Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 153 K/TUN/2015)

PANITIA PENGUJI

Ketua	: Dr. Melkianus Ndaomanu, S.H., M.Hum	1	
Sekretaris	: Tontji Ch. Rafael, S.H.,M.H	2	
Anggota	: 1. Dr. Yanto M. P. Ekon, SH.,M.Hum	3	
	2. Otlief J. R. Wewo, SH.,M.Hum	4	
	3. Rian V. F. Kapitan, S.H.,M.H	5	

Kupang, 18 Desember 2021

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Kristen ArthaWacana Kupang**



**Dr. Melkianus Ndaomanu,S.H.,M.Hum
NIDN : 0 8 2 2 1 0 6 4 0 1**



DEKLARASI / PERNYATAAN

"Skripsi ini ditulis berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan sendiri oleh penulis, dan belum pernah diajukan oleh siapapun untuk memperoleh gelar apapun dan dimanapun. Referansi dan informasi yang digunakan dalam skripsi ini telah diacu sesuai syarat-syarat baku"

Kupang, 18 Desember 2021

Penulis



(JIBRAIL SIBELZET TODE)

MOTTO

"Belajar dari kegagalan adalah hal yang bijak"

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- 1. Kedua orang tua saya tercinta yaitu bapak Isak Zet Tode dan mama Arot Serah Meriam Tode Lake yang selalu memberikan dukungan kepada saya baik nasehat, motivasi, materi dan doa bapak dan mama yang tulus sehingga saya dapat memperoleh keberhasilan studi ini serta dengan segala cucuran keringat dan air mata untuk saya dapat menyelesaikan studi saya.**
- 2. Adik-adik tercinta saya yaitu Charity Karisa Zet Tode dan Rido Zet Tode yang selalu memberikan dukungan untuk selalu semangat dalam mengerjakan skripsi dan doa yang tulus.**
- 3. Almamaterku yang tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, terkhususnya Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Terimakasih karya ini sebagai tanda ungkapan terimakasihku.**

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas kasih dan Rahmatnya yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Analisis Yuridis Sengketa Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Dan Hak Milik (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 153 K/Tun/2015)”.

Skripsi ini dibuat dalam rangka untuk memenuhi sebagai persyaratan dalam menyelesaikan studi guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Penulis menyadari bahwa ini dapat diselesaikan juga atas dukungan Bapak/Ibu Dosen dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Secara khusus penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor UKAW Kupang , Bapak Dr. Ir. Ayub Urbanus Imanuel Meko, M.si yang telah menerima dan memperkenankan penulis mengikuti studi Srata Satu (S1) di lembaga pendidikan tinggi yang bapak pimpin.
2. Dekan Fakultas Hukum UKAW Kupang, Bapak Dr. Melkianus Ndaomanu, SH.,M.Hum yang telah menerima dan membimbing penulis di lingkungan Fakultas dalam suasana belajar yang baik sehingga penulis dapat menyelesaikan studi, khususnya dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Wakil Dekan I Fakultas Hukum UKAW Kupang, Bapak Dr.Yanto M.P.Ekon, SH.,M. Hum

4. Wakil Dekan II Fakultas Hukum UKAW Kupang, Bapak Soleman Kette.
SH.,M.Hum
5. Wakil Dekan III Fakultas Hukum UKAW Kupang, Bapak O.J.R Wewo
SH.,M.Hum
6. Ketua Program Studi Fakultas Hukum UKAW Kupang, Bapak Iven E.
Rafael, SH.,M.Hum.
7. Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum Fakultas Hukum UKAW Kupang,
Bapak Tontji Ch. Rafael, SH., MH
8. Bapak Dr. Melkianus Ndaomanu, SH.,M.Hum sebagai pembimbing I
(satu) yang telah membimbing, mengarahkan dan memberikan saran-saran
kepada penulis dalam menyusun skripsi ini. Kasih Kristus terus menyertai
dan memberkati Bapak bersama Keluarga.
9. Bapak Tontji Ch. Rafael, SH.,MH sebagai pembimbing II (dua) yang telah
membimbing, mengarahkan dan memberikan saran-saran kepada penulis
dalam menyusun skripsi ini. Kasih Kristus terus menyertai dan
memberkati Bapak bersama Keluarga.
10. Bapak Petrus Yiwa, SH., MH sebagai Penasehat Akademik yang telah
mendampingi penulis dalam proses studi dari semester I (satu) sampai saat
ini penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
11. Bapak dan Ibu Dosen, serta Staf Administrasi di lingkungan Fakultas Hukum
yang telah memberikan materi/ilmu dan pelayanan administrasi secara baik
dan penuh kasih, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

12. Bapak dan mama tercinta, adik-adik, om, tante, opa, oma, sepupu dan seluruh keluarga besar yang selalu mendukung dan mendoakan.
13. Teman-teman Angkatan 17 yang selalu memberikan dukungan semangat dan doa untuk menyelesaikan tulisan ini yaitu Yanpiter Umbu Eda, Yohanes Dicky Frediman, Ayub Alberto Loe, Christika Karunia Putri Laia, David Edison Nau, Yorince Liufeto, Melviana Ventitce Kasseh, Alfarido M. Olivier serta teman-teman lain yang namanya tidak disebutkan, terimakasih atas kerja samanya, bantuan, nasehat serta semangat dalam bentuk motivasi-motivasi dari teman-teman sejak awal semester hingga sampai saat ini dalam menyelesaikan studi.

Akhirnya dalam penulisan ini, masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat dibutuhkan untuk menyempurnakan penulisan ini.

Kupang, 18 Desember 2021

Penulis

DAFTAR ISI

	halaman
COVER	i
LEMBARAN PENGESAHAN	ii
BERITA ACARA	iii
PERNYATAAN/DEKLARASI	iv
MOTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiv
INTISARI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	13
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	13
D. Keaslian Penelitian	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	20
A. Pendaftaran Tanah	20
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	20
2. Asas-asas Pendaftaran Tanah	21
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	22

B. Sertifikat	24
1. Pengertian Sertifikat	24
2. Proses Pensertifikatan Tanah	24
C. Hak Guna Bangunan	28
1. Pengertian Hak Guna Bangunan	28
2. Sifat Hak Guna Bangunan	29
3. Subjek Hak Guna Bangunan.....	30
4. Hapusnya Hak Guna Bangunan	32
D. Hak Milik.....	33
1. Pengertian Hak Milik	33
2. Ciri-Ciri Hak Milik	36
3. Terjadinya Hak Milik.....	36
4. Hapusnya Hak Milik.....	37
E. Badan Pertanahan Nasional	38
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional	38
2. Tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional	38
F. Cara mengubah sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.....	40
1. Proses penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik	40
2. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan.....	42
G. Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah	44
1. Proses Penyelesaian Sengketa Melalui Badan	

Pertanahan Nasional (BPN)	44
2. Proses Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara	46
H. Jenis-jenis Pengadilan dalam Hukum Acara PTUN(Peradilan Tata Usaha Negara)	50
1. Putusan Sela Atau Putusan Antara	50
2. Putusan Akhir	51
I. Upaya Hukum	51
1. Perlawanan Putusan <i>Dismissal</i>	52
2. Pemeriksaan Banding	53
3. Pemeriksaan Kasasi	53
4. Perlawanan oleh Pihak Ketiga	55
5. Pemeriksaan Peninjauan Kembali	56
BAB III METODE PENELITIAN	57
A. Sifat Dan Jenis Penelitian	57
1. Sifat Penelitian	57
2. Jenis Penelitian	57
B. Variabel Penelitian	57
1. Variabel Bebas	58
2. Variabel Terikat	58
C. Sumber Data	58
1. Bahan Hukum Primer	59
2. Bahan Hukum Sekunder	59

3. Bahan Hukum Tersier	60
D. Teknik Pengumpulan Data	60
E. Analisis Data	60
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	61
A. Deskripsi Hasil Penelitian	61
1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Samarinda Nomor 42/G/2013/PTUN-SMD	61
2. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 225/B/2014/PT.TUN.JKT	80
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 153 K/TUN/2015.....	82
4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 PK/TUN/2016.....	99
B. Analisis Hasil Penelitian	112
1. Alasan Yuridis Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima.....	112
2. Alasan Yuridis Pembatalan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara oleh Mahkamah Agung dan Menyatakan Gugatan Dapat Diterima	116
BAB V PENUTUP	122
A. Kesimpulan	122
B. Saran	123
DAFTAR PUSTAKA	124

DAFTAR TABEL

	halaman
Tabel 1. Data Tentang Putusan Gugatan	7

INTISARI

Judul Skripsi Penulis adalah: Analisis Yuridis Sengketa Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Dan Hak Milik (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 153 K/TUN/2015), Rumusan masalah yang penulis kaji adalah Mengapa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima, Tetapi Mahkamah Agung Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Dan Mengabulkan Gugatan Dalam Sengketa Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Dan Hak Milik. Tujuan yang ingin Penulis kaji adalah: Untuk mengetahui dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam menolak gugatan dan Hakim Mahkamah Agung dalam membatalkan putusan pengadilan tinggi tata usaha Negara dan mengabulkan gugatan. Jenis penelitian adalah penelitian normatif dan sifat penelitian adalah deskriptif. Pengumpulan data dalam penulisan ini menggunakan studi dokumen atau bahan pustaka, Analisis Data yang digunakan adalah menggunakan analisis secara kualitatif yaitu analisis yang bersifat deskriptif.

Berdasarkan Hasil penelitian yang penulis lakukan maka yang menjadi kesimpulan yaitu alasan Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena: a). perolehan tanah dari obyek sengketa sebelum terjadinya jual beli dan b). tidak adanya kepentingan yang dirugikan dari pihak penggugat, sedangkan Alasan Hakim Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan mengabulkan gugatan, karena: a). perjanjian pengikatan jual beli dapat menjadi dasar kepentingan dalam menguji obyek sengketa yang berkaitan langsung dengan perjanjian pengikatan jual beli dan b). penerbitan obyek sengketa tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan terutama kewajiban melakukan *delimitatie contradictoire* dengan tanah yang berbatasan dengan penguasaan senyatanya dilapangan oleh subjek lain. Saran dari penulis terkait dengan penulisan ini adalah 1). Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memutuskan perkara perlu memperhatikan secara cermat mengenai fakta-fakta yang ditemukan pada peradilan Tata Usaha Negara Samarinda dalam memori putusannya dan 2). Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memutuskan perkara perlu menelaah aturan-aturan dan prosedur dalam pendaftaran tanah serta penerapan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Kata Kunci : Gugatan Tata Usaha Negara, Keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Keputusan Mahkamah Agung