

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA
BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN OLEH PEMERINTAH
KOTA MADYA SURABAYA

SKRIPSI



Oleh:

RIANDITO HYANDRA RIZKY

NBI: 311301376

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS SURABAYA

2017

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA
BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN OLEH PEMERINTAH
KOTA MADYA SURABAYA

Skripsi ini dibuat
untuk memenuhi persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Surabaya

Diajukan oleh:

Riandito Hyandra Rizky

NBI: 311301376

Dosen Pembimbing :

Dr.Sri Setyadji SH.M.Hum

NIP:20310890176

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS SURABAYA
2017

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA
BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN OLEH PEMERINTAH
KOTA MADYA SURABAYA**

Oleh :

RIANDITO HYANDRA RIZKY

NBI : 311301376

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Skripsi
Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal : 9 Agustus 2017
Surat Keputusan Dekan No. SK : 423/SK/FH/VIII/2016
Tanggal : 31 Desember 2016**

TIM PENGUJI:

Ketua : Dipo Wahyoeono, SH.,MH.
NPP : 20310880149

Sekretaris : M. Jufri Ahmad, SH.,M.M.,MH.
NPP : 196606181991031002

Anggota : H.R. Adianto Mardijono, SH.,M.Si.
NPP : 20310930349

Mengetahui :

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

Dekan,

Dr. Otto Yudianto, S.H., M.Hum.

NPP : 20310880147

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang sedalam-dalamnya saya panjatkan kepada Allah SWT atas berkat, rahmat, hidayah dan kesehatan yang telah diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN OLEH PEMERINTAHKOTA MADYA SURABAYA” ini sebagai tugas akhir dalam perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Sholawat serta salam juga selalu tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan bagi seluruh umat islam termasuk saya.

Selama penyusunan skripsi ini, saya mendapatkan banyak bantuan, motivasi, dukungan serta bimbingan dari berbagai pihak, baik itu saran, kritik, doa dan juga tenaga. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini saya ingin mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Ibu Prof. Dr. drg. Hj. Ida Ayu Brahmasari, Dipl.DHE, MPA. Selaku rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Bapak Dr. Otto Yulianto, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Bapak Kristoforus L. Kleden, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Dr. Sri Setyadji, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan, pengarahan dan motivasi kepada saya guna mencapai hasil yang maksimal dalam penyusunan skripsi ini.

Terima kasih atas waktu dan pikiran yang telah diberikan. Semoga ilmu yang diajarkan bermanfaat dan mendapat balasan dari Alloh SWT.

5. Bapak Dr.Fajar Sugianto S.H.,M.H selaku ketua unit konsultasi dan bantuan hukum untag surabaya yang telah memberikan ilmu serta motivasi dalam pemegang di ukbh-untag surabaya.
6. Bapak Harry soeskandhy S.H.,M.H selaku dosen wali saya yang selalu sabar dan memberikan ilmu hukum pidana maupun acara pidana.
7. Bapak Adianto Mardijono S.H.Msi. Selaku dosen pembimbing lapangan saya sewaktu kkn kelompok 1 kudubanjari yang sangat baik kepada saya serta teman dan juga rekan-rekan kkn saya dan menunjuk saya sebagai ketua kelompok kkn.
8. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada saya selama menjadi mahasiswa Ilmu Hukum. Semoga bermanfaat dan mendapat balasan dari Alloh SWT.
9. Seluruh Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan pelayanan terbaik demi kelancaran segala urusan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.
10. Staff perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan fasilitas buku dan tempat yang nyaman selama saya menyusun skripsi ini.
11. Papa Hyang Siswa dan mamaAsri ningtyas atas seluruh pengorbanan, kasih sayang dan kesabaran dalam merawat dan membesarkan saya dengan penuh cinta serta doa-doanya yang tak pernah henti dipanjatkan untuk kemudahan

dan kelancaran saya dalam menempuh pendidikan sampai saat ini. Tak ada kalimat yang mampu menggambarkan seluruh kasih sayang dan pengorbanan mereka. Semoga diberikan kebahagiaan dunia dan akhirat oleh Alloh SWT.

12. Serta kakak saya Demia susanti dan Suaminya Gani irwansyah yang selalu mendukung perjuangan saya untuk meraih cita-cita saya dan memberikan pelajaran dalam berkehidupan yang baik .
13. Juga keponakan saya Sayyid Muhamad Husein dan safia yang lucu sekali.
14. Juga untuk teman terdekat saya Mea Adista Zuiyina yang tersayang selalu membantu saya dan memberikan motivasi kepada saya agar menjadi lelaki yang lebih baik dan orang yang sukses.
15. Teman-teman seperjuangan hukum, Faisal, Ardi, Tito, Zaki ,alvin ,afif dan teman-teman fakultas hukum lainnya. Terima kasih atas diskusi dan kesediaanya menemani saya selama proses penyelesaian skripsi ini, .
16. Semua pihak yang telah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat saya sebutkan namanya satu persatu. Semoga mereka senantiasa dalam lindungan Alloh SWT.

Mohon maaf apabila ada kata-kata yang kurang berkenan bagi pihak-pihak tertentu di dalam penulisan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pembaca.

Surabaya, 1

Agustus2017

Riandito Hyandra Rizky

ABSTRAK

Hukum agraria merupakan salah satu aspek hukum yang terdapat di Negara Republik Indonesia. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA,terlebih lagi dengan munculnya Hak pengelolaan yang oleh 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 memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menerbitkan sertifikat hak pengelolaan. Dalam konteks tersebut, pemerintah Indonesia telah berupaya untuk memberikan kepastian hukum untuk menjamin hak-hak setiap warga negara, institusi dan badan hukum tersebut terhadap hak atas tanah tertentu. Upaya pemerintah ini menjadi nyata melalui diundangkannya UUPA, sebagai pelaksanaan atas ketentuan Pasal 33 ayat(3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,yang selanjutnya disebut UUD 1945.

Kata kunci ; Perlindungan Hukum , Hak Guna Bangunan , Hak Pengelolaan , sertifikat , Pemerintah Kota Madya Surabaya.

ABSTRACT

The law of agraria is one of the legal aspects contained in the Republic of Indonesia. In Law Number 5 Year 1960 on Basic Regulation of Agrarian Principles, hereinafter referred to as UUPA, moreover with the emergence of Right of management which by Regulation of State Minister of Agrarian / Head of National Land Agency Number 9 Year 1999 About Procedure of Granting and Cancellation of Right State Land and Management Rights authorize local governments to issue certificates of management rights. In that context, the Government of Indonesia has sought to provide legal certainty to guarantee the rights of every citizen, institution and legal entity to certain land rights. This government effort became apparent through the enactment of UUPA, as the implementation of Article 33 Paragraph (3) of the 1945 Constitution of the State of the Republic of Indonesia, hereinafter referred to as the 1945 Constitution.

Keywords ; Legal Protection, Building Use Rights, Management Rights, certificates, Surabaya Municipal Government.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBARAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBARAN PENGESAHAN PENGUJI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah.....	1
2. Rumusan Masalah	11
3. Tujuan Penelitian	11
4. Manfaat Penelitian	12
5. Tinjauan Pustaka	12
a. Konsep Perlindungan Hukum	12
b. Konsep Penegakkan Hukum	14
c. Konsep Pemegang Hak Guna Bangunan	17
d. Konsep Hak Pengelolaan	23
6. Metode Penelitian	34
a. Jenis Penelitian	34
b. Metode Pendekatan	34
c. Sumber Bahan Hukum	35

d. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Pengelolaan	
Bahan Hukum	37
e. Analisa Bahan Hukum	37
7. Pertanggungjawaban Sistematis	37
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	39
1. Konsep Hak Pengelolaan	39
a. Hak Pengelolaan	39
b. Penerbitan Sertifikat Hak Pengelolaan	40
c. Pengaturan Hak Pengelolaan	45
2. Konsep Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum	48
3. Pemegang Hak Guna Bangunan	64
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIFIKAT HGB	
TERHADAP SERTIFIKAT HAK PENGELOLAAN DI KOTA	
SURABAYA	72
1. Upaya Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan	72
a. Mengajukan Keberatan Ke Badan Pertanahan Kota	
Surabaya	73
b. Mengajukan Gugatan Ke PTUN	77
c. Mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri	88
2. Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Dapat Melaksanakan	
Usahanya	108
BAB IV PENUTUP	116
1. Simpulan	116

2.Saran 117

DAFTAR BACAAN