

**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
NOMOR 99K/TUN/2020 TENTANG  
SENGKETA TERBITNYA SERTIPIKAT  
TANAH ANTARA PEMERINTAH PROVINSI  
DKI JAKARTA MELAWAN PT. BUANA  
PERMATA HIJAU**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara



Oleh:

Nama : Matthew Sebastian

NIM : 205180088

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA, 2022**





**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
NOMOR 99K/TUN/2020 TENTANG  
SENGKETA TERBITNYA SERTIPIKAT  
TANAH ANTARA PEMERINTAH PROVINSI  
DKI JAKARTA MELAWAN PT. BUANA  
PERMATA HIJAU**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Matthew Sebastian

NIM : 205180088

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA, 2022**



FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP DIUJI

Nama : Matthew Sebastian

NIM : 205180088

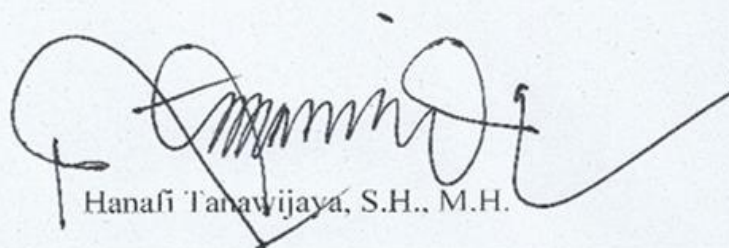
Program Peminatan : Hukum Perdata

Judul Skripsi

ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR  
99K/TUN/2020 TENTANG SENGKETA TERBITNYA  
SERTIPIKAT TANAH ANTARA PEMERINTAH PROVINSI DKI  
JAKARTA MELAWAN PT. BUANA PERMATA HIJAU

Disetujui

Pembimbing



Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : Matthew Sebastian  
NIM : 205180088  
Program Peminatan : Hukum Perdata

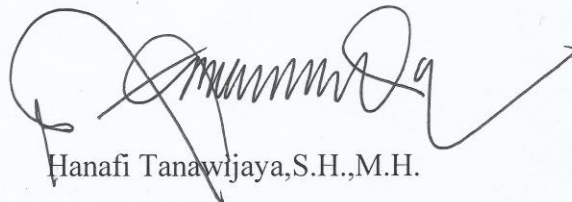
Judul Skripsi

ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR  
99K/TUN/2020 TENTANG SENGKETA TERBITNYA  
SERTIPIKAT TANAH ANTARA PEMERINTAH PROVINSI DKI  
JAKARTA MELAWAN PT. BUANA PERMATA HIJAU

Telah diuji pada Sidang Majelis Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 15 Januari 2021 dan dinyatakan lulus, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. Ketua : Mia Hadiati,S.H.,M.H.
2. Anggota : Hanafi Tanawijaya,S.H.,M.H.  
Mariske Myeke Tampi,S.H.,M.H

Jakarta, 24 Januari 2022  
Pembimbing



Hanafi Tanawijaya,S.H.,M.H.

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A.Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	11
D. Kerangka Konseptual .....	12
E. Metode Penelitian .....	14
F.Sistematika Penulisan .....	22
<b>BAB II KERANGKA TEORETIS .....</b>	<b>24</b>
A.Teori Penguasaan Tanah .....	24
1.Pengertian .....	24
2.Hak Penguasaan atas Tanah .....	27
3.Hak Penguasaan Atas Tanah Sebagai Lembaga Hukum dan Hubungan Hukum Konkret dan Sistematika Pengaturan Hak Penguasaan atas Tanah .....	29
4.Hierarki Penguasaan atas Tanah.....	30
5.Macam-Macam Hak atas Tanah .....	38



B. Teori Pendaftaran Tanah .....	49
1. Pengertian .....	49
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	49
3. Unsur dan Asas Pendaftaran Tanah.....	50
4. Sistematika/Tata Cara Pendaftaran Tanah.....	53
5. Objek Pendaftaran Tanah .....	59
C. Teori Kepastian Hukum.....	60
1. Pengertian .....	60
2. Indikator kepastian hukum .....	62
<b>BAB III DATA HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>64</b>
A. Kronologis Kasus .....	64
B. Data hasil wawancara .....	86
1. Wawancara Pra-Penelitian dengan kuasa hukum PT Buana Permata Hijau	86
2. Wawancara Dengan Badan Pertanahan Nasional.....	89
3. Wawancara Dengan Ibu Dr. Novy Dewi Cahyati, S.Si., S.H., M.H (Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta).....	93
4. Wawancara Dengan Dr. GUNAWAN DJAJAPUTRA S.H., S.S.,M.H.....	95
<b>BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....</b>	<b>97</b>
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>110</b>
A. Kesimpulan.....	110
B. Saran .....	112
1. Untuk Badan Pertanahan Nasional .....	112

2.Untuk Badan Peradilan.....113

**DAFTAR PUSTAKA.....114**

**LAMPIRAN**



## **ABSTRAK**

- (A) Nama : Matthew Sebastian (NIM:205180088)  
(B) Judul Skripsi : ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
NOMOR 99K/TUN/2020 TENTANG SENGKETA  
TERBITNYA SERTIPIKAT TANAH ANTARA  
PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA MELAWAN  
PT. BUANA PERMATA HIJAU  
(C) Halaman : viii + 120 + Lampiran + 2022  
(D) Kata kunci : Sengketa, Hak Garap, Keabsahan Sertipikat Tanah  
(E) Isi :

Tanah sangat erat hubungannya dengan manusia. Hal tersebut menimbulkan konflik dalam masyarakat. Terutama mengenai hak garap yang aturannya belum jelas. Seberapa kuat kedudukan hak garap dalam pembuktian sengketa. Saat ini aturan yang ada belum bisa mengurangi sengketa yang ada. Seringkali sengketa terjadi antara masyarakat sipil dan pejabat pemerintah, khususnya mengenai tanah yang digunakan untuk pembangunan kepentingan umum. Apa yang menjadi pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam putusan nomor 99K/TUN/2020 terhadap kekuatan sertipikat hak pakai nomor 314 dan 315 milik pemerintah Provinsi DKI Jakarta? Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif. Berdasarkan analisis Penulis terdapat beberapa hal yang membuat hakim tidak seharusnya mengabaikan hak garap milik PT Buana Permata Hijau. Beberapa hal tersebut ialah SK taksasi harga yang dijadikan dasar konsinyasi telah kadaluarsa. Kemudian konsinyasi yang dilakukan tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Selain itu, serah terima yang dilakukan PT Agung Podomoro kepada Pemprov DKI Jakarta tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Hal tersebut dijadikan sebagai dasar penerbitan sertipikat hak pakai Pemprov DKI. Penulis berkesimpulan, sertipikat hak pakai Pemprov DKI tidak layak diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional karena lahan tersebut masih dalam keadaan sengketa. Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional lebih teliti saat menerbitkan sertipikat, agar tidak timbul sengketa dikemudian hari.

- (F) Acuan : 65 (1945-2021).  
(G) Pembimbing : Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.  
(H) Penulis : Matthew Sebastian

## DAFTAR SINGKATAN

UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
BPN	Badan Pertanahan Nasional
PEMPROV	Pemerintah Provinsi
PEMDA	Pemerintah Daerah
DKI	Daerah Khusus Ibukota
PT BPH	Perseroan Terbatas Buana Permata Hijau
PTUN	Pengadilan Tata Usaha Negara
JKT	Jakarta
BW	Burgerlijk Wetboek
HM	Hak Milik
HGU	Hak Guna Usaha
HP	Hak Pakai
PP	Peraturan Pemerintah
SK	Surat Keterangan
BP3L	Badan Pengawas Pelaksanaan Pengembangan Lingkungan
AUPB	Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik
PT.TUN	Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara
TUN	Tata Usaha Negara
PTSP	Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
KEPRES	Keputusan Presiden

