



TESIS

Judul:

Hak Pengelolaan Tanah Aset Publik dan
Penegakan Hukum
(Analisis Kasus Sengketa Kepemilikan Lahan
Hotel Sultan di Jakarta)

Disusun oleh:

JESSICA CALISTA
NIM. 217222007

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

HAK PENGELOLAAN TANAH ASET PUBLIK DAN PENEGAKAN HUKUM
(ANALISIS KASUS SENGKETA KEPEMILIKAN LAHAN HOTEL SULTAN DI
JAKARTA)

TESIS

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

Disusun Oleh:
JESSICA CALISTA
NIM. 217222007

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

Pengesahan

Nama : JESSICA CALISTA
NIM : 217222007
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Hak Pengelolaan Tanah Aset Publik dan Penegakan Hukum
(Analisis Kasus Sengketa Kepemilikan Lahan Hotel Sultan di Jakarta)
Title : Public Asset Land Management Rights and Law Enforcement (Case Analysis of Land Ownership Dispute of Sultan Hotel in Jakarta)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 09-Juli-2024.

Tim Penguji:

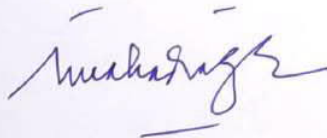
1. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
3. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007



Jakarta, 09-Juli-2024
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

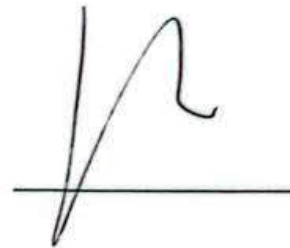
Persetujuan

Nama : Jessica Calista
NIM : 217222007
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Hak Pengelolaan Tanah Aset Publik dan Penegakan Hukum
(Analisis Kasus Sengketa Kepemilikan Lahan Hotel Sultan di Jakarta)

Tesis ini disetujui untuk diuji.

Jakarta, 11 Juni 2024

Dosen Pembimbing:
Dr. Benny Djaja, S.E., S.H., M.M., M.Hum., M.Kn.
NIDN: 0322086307

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' and 'D' followed by a horizontal line, positioned above a horizontal line.

ABSTRAK

Hak atas tanah adalah hak penguasaan terhadap tanah yang mencakup serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemegang hak. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 yang mencakup hak-hak yang dapat diberikan oleh negara kepada rakyat berdasarkan beberapa faktor seperti pemohon, jangka waktu, atau peruntukan hak tersebut. Salah satu hak kepemilikan tanah dalam UUPA adalah Hak Guna Bangunan (HGB), yang dapat diperoleh oleh badan hukum melalui Surat Keputusan Pemberian Hak dari pejabat berwenang. HGB dapat diberikan di atas tanah negara, tanah hak milik, dan tanah Hak Pengelolaan (HPL). HPL sendiri bukan merupakan hak atas tanah melainkan pelimpahan sebagian kewenangan negara. Penelitian ini mengeksplorasi proses perolehan hak atas lahan Hotel Sultan oleh PT. Indobuildco dan implikasi hukumnya terhadap kepemilikan dan pengelolaan aset publik, terutama dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 952/Pdt.G/PN.Jak.sel. Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif yang didukung dengan data primer dan sekunder, serta dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. Indobuildco memperoleh HGB atas lahan Hotel Sultan berdasarkan Surat Keputusan No.191/HGB/DA/1972 tanggal 4 Maret 1972 yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri melalui Direktorat Jenderal Agraria. Pemberian HGB ini dilakukan berdasarkan mandat Pemerintah DKI Jakarta untuk pembangunan gedung konferensi dalam rangka pelaksanaan Konferensi PATA. Kedudukan kepemilikan dan pengelolaan tanah Hotel Sultan berada dalam sengketa yang berlangsung di pengadilan, yang dimulai dari putusan Pengadilan Negeri Nomor 952/Pdt.G/PN.Jkt.Sel dan berlanjut ke tingkat peradilan yang lebih tinggi. HPL atas tanah tersebut diberikan kepada Sekretariat Negara Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989. Meskipun PT. Indobuildco telah memperoleh HGB yang sah dan memenuhi seluruh kewajiban yang

diperlukan, pemberian HPL kepada Sekretariat Negara menimbulkan sengketa serius mengenai kepemilikan dan pengelolaan tanah. Sengketa ini akhirnya berujung pada habisnya masa berlaku HGB pada September 2023, yang mengakibatkan kembalinya kepemilikan tanah tersebut ke negara. Hal ini memperjelas status kepemilikan dan pengelolaan tanah, serta bertujuan untuk melindungi kepastian hukum dan kepentingan negara serta masyarakat luas.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Hak atas tanah, Kepemilikan dan pengelolaan tanah, Surat Keputusan Pemberian Hak, Kepastian hukum

ABSTRACT

Land rights are the authority over land that includes a series of powers, obligations, and prohibitions for the right holder. In the Basic Agrarian Law (UUPA), land rights are regulated in Article 16, which includes rights that can be granted by the state to the people based on several factors such as the applicant, duration, or purpose of the rights. One of the land ownership rights in the UUPA is the Building Use Rights (HGB), which can be obtained by a legal entity through a Decree on Granting Rights issued by an authorized official. HGB can be granted over state land, freehold land, and Management Rights (HPL) land. HPL itself is not a land right but a delegation of part of the state's authority. This study explores the process of acquiring land rights for the Sultan Hotel by PT. Indobuildco and its legal implications on the ownership and management of public assets, particularly in the court decision No. 952/Pdt.G/PN.Jak.sel. The research method used is normative legal research supported by primary and secondary data, and the analysis is conducted qualitatively. The results show that PT. Indobuildco obtained HGB for the Sultan Hotel land based on Decree No.191/HGB/DA/1972 dated March 4, 1972, issued by the Ministry of Home Affairs through the Directorate General of Agrarian Affairs. This HGB was granted based on the mandate of the Jakarta Government for the construction of a conference building for the PATA Conference. The status of ownership and management of the Sultan Hotel land is in a legal dispute that has progressed through various court stages, starting from the District Court decision No. 952/Pdt.G/PN.Jak.sel. The HPL for the land was granted to the State Secretariat of the Republic of Indonesia based on Decree No. 169/HPL/BPN/89 dated August 15, 1989. Although PT. Indobuildco obtained a legitimate HGB and fulfilled all necessary obligations, the granting of HPL to the State Secretariat led to serious disputes regarding land ownership and management. This dispute culminated in the expiration of the HGB in September 2023, resulting in the land reverting to state

ownership. This clarified the status of land ownership and management, aiming to protect legal certainty and the interests of the state and the broader public.

Keywords: Building Use Rights, Land Rights, Land Ownership and Management, Decree on Granting Rights, Legal Certainty

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala Rahmat dan karunia-Nya yang memberi kekuatan pada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **Hak Pengelolaan Tanah Aset Publik dan Penegakan Hukum (Analisis Kasus Sengketa Kepemilikan Lahan Hotel Sultan di Jakarta)**.

Tujuan penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Dengan penuh rasa hormat dan rendah hati, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro S.H., M.H., M.M., MKn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., Sp.N., M.RE., M.Hum., M.Kn. selaku dosen mata kuliah Kapita Selekta Kenotariatan dan Teknik Pembuatan Akta Aneka Perjanjian, serta selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan pemikirannya untuk terus mendukung, membantu, dan membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini;
3. Seluruh dosen, staf, dan karyawan sivitas akademika Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu penulis dalam pembelajaran dan urusan administrasi selama belajar di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Seluruh Dosen, Staff, dan Karyawan Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberi ilmu dan bantuan selama menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Pasca sarjana, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

5. Linawati, ibu penulis, yang telah mendorong penulis untuk melanjutkan Pendidikan, tanpa beliau penulis tidak akan sejauh ini melangkah. Terimakasih untuk mamiku tercinta yang tiada hentinya memberikan doa, dukungan dan kekuatan, dalam menyusun tesis ini;
6. Kurniawan, S.H., CTL., pasangan penulis dan teman seperjuangan Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan doa, dukungan, bantuan dalam segala hal untuk menyelesaikan tesis ini serta tidak ada henti-hentinya untuk mendorong penulis dalam menyelesaikan studi Magister Kenotariatan ini;
7. Seluruh Teman Dekat penulis, terutama Nurul Izzah yang merupakan teman pertama penulis pada saat masuk kuliah program Magister Kenotariatan, tempat penulis berkeluh kesah, membagikan informasi, bertukar pikiran serta saling menguatkan selama perjalanan studi penulis di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
8. Seluruh teman-teman yang tidak dapat saya sebutkan satu-per-satu atas segala bentuk dukungan yang telah diberikan.

Semoga Paper ini dapat memberikan manfaat, baik sebagai sumber informasi maupun inspirasi, bagi para pembaca.

Jakarta, 21 Juni 2024

Penulis

Jessica Calista

Pernyataan

Nama : JESSICA CALISTA
NIM : 217222007
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Hak Pengelolaan Tanah Aset Publik dan Penegakan Hukum
(Analisis Kasus Sengketa Kepemilikan Lahan Hotel Sultan di Jakarta)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 20-Juni-2024
Yang menyatakan



JESSICA CALISTA
NIM. 217222007

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Persetujuan	iii
Abstrak.....	iv
Kata Pengantar	viii
Orisinalitas.....	x
Daftar isi.....	xi
Daftar Singkatan.....	xiv
Daftar Bagan	xvi
Daftar Lampiran.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
1. Tujuan Penelitian	11
2. Kegunaan Penelitian	12
D. Kerangka Konseptual	13
E. Metode Penelitian	17
1. Jenis Penelitian.....	17
2. Spesifikasi Penelitian	18

3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	18
4. Pendekatan Penelitian	20
5. Teknik Analisis Data.....	21
F. Sistematika Penulisan	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	25
A. Teori Kepastian Hukum.....	25
B. Teori Penemuan Hukum	29
C. Teori Hak dan Kewenangan.....	37
D. Teori Agraria	46
E. Teori Penalaran Hukum	69
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	74
A. Putusan Pengadilan.....	74
1. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 952/Pdt.G/PN.Jak-Sel	75
2. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 262/Pdt/2007/Pt.DKI	84
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 270 K/Pdt/2008	86
4. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 276 PK/Pdt/2011	87
5. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 187PK/Pdt/2014.....	98
6. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 837/PK/Pdt/2020.....	98
7. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 408 PK/Pdt/2022.....	98
B. Wawancara.....	99

1. Hasil Wawancara dengan Akademisi Selaku Dosen dan Werda Notaris/PPAT	99
2. Hasil Wawancara dengan Bapak Muhammad Agus Patria	103
BAB IV ANALISIS DATA.....	110
A. Proses Perolehan Hak Atas Lahan Hotel Sultan Oleh PT. Indobuildco dan Implikasi Hukumnya Terhadap Kepemilikan dan Pengelolaan Aset Publik Khususnya Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 952/Pdt.G/PN.Jak.sel	110
B. Proses Perolehan Hak Atas Lahan Hotel Sultan Oleh PT. Indobuildco dan Implikasi Hukumnya Terhadap Kepemilikan dan Pengelolaan Aset Publik Khususnya Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 952/Pdt.G/PN.Jak.sel	137
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	161
A. Kesimpulan	161
B. Saran	163
DAFTAR PUSTAKA	166

DAFTAR SINGKATAN

UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
HGB	: Hak Guna Bangunan
HPL	: Hak Pengelolaan
HM	: Hak Milik
HGU	: Hak Guna Usaha
BOT	: <i>Build, Operate, and Transfer</i>
BGS	: Bangun, Guna, Serah
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
PN	: Pengadilan Negeri
PTUN	: Pengadilan Tata Usaha Negara
MA	: Mahkamah Agung
PK	: Peninjauan Kembali
Cq	: dalam hal ini
Dh	: sebelumnya dikenal sebagai
DKI	: Daerah Khusus Ibukota
PATA	: <i>Pacific Asia Travel Association</i>
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
PT	: Perseroan Terbatas
UUD	: Undang-Undang Dasar

PP	: Peraturan Pemerintah
RPP	: Rancangan Peraturan Pemerintah
RUU	: Rancangan Undang-Undang
NATO	: <i>North Atlantic Treaty Organization</i>
LN	: Lembaran Negara
TLN	: Tambahan Lembaran Negara
SKPH	: Surat Keputusan Pemberian Hak
RTRW	: Rencana Tata Ruang Wilayah
BPGS	: Badan Pengelola Gelora Senayan
KUPAG	: Komando Urusan Pembangunan Asian Games
YGBK	: Yayasan Gelora Bung Karno
DGI	: Dewan Asian Games Indonesia
PPKGBK	: Pusat Pengelola Kompleks Gelora Bung Karno
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
BUMD	: Badan Usaha Milik Daerah
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
BAP	: Berita Acara Pemeriksaan
GBK	: Gelora Bung Karno
GSBK	: Gelora Stadion Bung Karno
Kanwil	: Kantor Wilayah
Tipikor	: Tindak Pidana Korupsi

DAFTAR BAGAN

Bagan 1.1 Kerangka Konseptual

DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
2. Lampiran 2 : Rekap Berita Acara Bimbingan
3. Lampiran 3 : Surat Keterangan Hasil Turnitin Tesis
4. Lampiran 4 : Putusan Nomor 952/Pdt.G/PN.Jak.sel
5. Lampiran 5 : Putusan Nomor 262/Pdt/2007/Pt.DKI
6. Lampiran 7 : Putusan Nomor 276 PK/Pdt/2011
7. Lampiran 8 : Putusan Nomor 187PK/Pdt/2011
8. Lampiran 9 : Putusan Nomor 837/PK/Pdt/2020
9. Lampiran 10 : Putusan Nomor 408 PK/Pdt/2022