

**PENYELESAIAN SENGKETA PARA PIHAK DALAM JUAL
BELI RUKO DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN
PEMERINTAH KOTA SURABAYA**

SKRIPSI



OLEH:

BIMANTARA KUSNANDAR

NPM: 15300105

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

FAKULTAS HUKUM

2019

**PENYELESAIAN SENGKETA PARA PIHAK DALAM JUAL
BELI RUKO DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN
PEMERINTAH KOTA SURABAYA**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH:

BIMANTARA KUSNANDAR

NPM: 15300105

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

FAKULTAS HUKUM

2019

**PENYELESAIAN SENGKETA PARA PIHAK DALAM JUAL
BELI RUKO DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN
PEMERINTAH KOTA SURABAYA**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH:

BIMANTARA KUSNANDAR

NPM: 15300105

SURABAYA,

MENGESAHKAN,

DEKAN,

A blue ink signature of Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum. The signature is stylized and includes the name 'Umi Enggarsasi'.

Dr. UMI ENGGARSASI, S.H., M.Hum.

PEMBIMBING,

A blue ink signature of Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn. The signature is stylized and includes the name 'Desy Nurkristia Tejawati'.

DESY NURKRISTIA TEJAWATI, S.H., M.Kn.

**PENYELESAIAN SENGKETA PARA PIHAK DALAM JUAL
BELI RUKO DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN
PEMERINTAH KOTA SURABAYA**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN



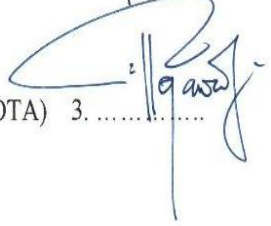
OLEH:

BIMANTARA KUSNANDAR

NPM: 15300105

TELAH DIPERTAHANKAN
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 14 MEI 2019
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1. Dr. AGAM SULAKSONO, S.H., M.H. | (KETUA) | 1.
 |
| 2. SHANTI WULANDARI, S.H., M.Kn. | (ANGGOTA) | 2.
 |
| 3. DESY NURKRISTIA TEJAWATI, S.H., M.Kn. | (ANGGOTA) | 3.
 |

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, saya panjatkan kehadiran Allah SWT karena dengan rahmat-Nya, akhirnya skripsi yang berjudul "*Penyelesaian Sengketa Para Pihak Dalam Jual Beli Ruko Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya*" dapat saya selesaikan dengan baik.

Dalam penyelesaian skripsi ini, saya ingin menyampaikan terimakasih untuk segala dorongan, bantuan, dan semangat, serta inspirasi kepada :

1. Rektor Universitas Wiaya Kusuma Surabaya yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Ibu Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberikan pengarahan dan bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi bekal ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama saya mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
5. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.

6. Ayahanda Dadang Kusnandar dan Ibunda Sulistyowati yang telah memberi dorongan moral dan materiil, serta do'a yang tak pernah berhenti.
7. Adik-adik dan Saudara-saudara, serta teman-temanku yang telah memberi dorongan moral.

Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus dan terkhusus bagi penulis pribadi.

Hormat kami,

Penulis

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bimantara Kusnandar
NPM : 15300105
Alamat : Kedurus Dukuh VII/22 Surabaya
No. Telp. (HP) : 0822 3337 2527

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul: **“PENYELESAIAN SENGKETA PARA PIHAK DALAM JUAL BELI RUKO DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA”** adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya rancangan penelitian tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 14 Mei 2019

Yang Menyatakan



(BIMANTARA KUSNANDAR)
NPM: 15300105

ABSTRAK

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup melainkan lebih dari itu. Tanah merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang selain itu tanah juga menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia.

Berkaitan dengan pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat, Banyak permasalahan jual beli bangunan yang tanahnya berada diatas tanah Hak Pengelolaan. Permasalahan dalam tulisan ini bagaimanakah konsep kepastian hukum dalam jual beli tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan. Konsep kepastian hukum untuk melindungi konsumen dalam kepemilikan sebuah bangunan/tanah tidak hanya pada aspek sertifikat atas Hak Guna Bangunan bagi pemilik saja tetapi meliputi pertama, aspek perijinan rekomendasi kepada pemegang Hak Pengelolaan, yang merupakan titik start. Kedua, aspek penguasaan tanah, merupakan titik decision. Ketiga, aspek sertifikasi tanah, merupakan titik product. Setelah semua persyaratan terpenuhi maka dilakukan penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Apabila ketiga aspek di atas terpenuhi maka terdapat kepastian hukum dan konsekwensinya konsumen sebagai pemilik bangunan/tanah mendapat perlindungan hukum.

Kata Kunci : Tanah, Kepastian Hukum, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan

ABSTRACT

Land is an important natural resource for the survival of humanity, the relationship between humans and land is not just a place of life but more than that. Land is a place where humans live and develop besides land is also a source for all the interests of human life.

Regarding the importance of land for the survival of the community, there are many problems with the sale and purchase of buildings whose land is on the land of Management Rights. The problem in this paper is how is the concept of legal certainty in the sale and purchase of land for the use of buildings on the land of management rights. The concept of legal certainty to protect consumers in the ownership of a building / land is not only in the aspect of certificates for Building Rights for owners only but includes the first, aspects of licensing recommendations to holders of Management Rights, which are starting points. Second, the aspect of land tenure is a decision point. Third, the aspect of land certification is a product point. After all requirements are met, the issuance of the Right to Build certificate above Management Rights is carried out. If the three aspects above are fulfilled, there is legal certainty and consequently consumers as building owners / land receive legal protection.

Keywords: Land, Legal Certainty, Building Use Rights, Management Rights

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
ABSTRACT	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang dan Perumusan Masalah	1
B. Tujuan Penelitian	8
C. Manfaat Penelitian	8
D. Kerangka Konseptual	9
D.1. Pengertian Hak Atas Tanah	9
D.2. Macam – macam Hak Atas Tanah	11
D.3. Pengertian Perolehan Hak Atas Tanah	13
D.4. Pengertian Hak Pengelolaan Atas Tanah	17

E. Metode Penelitian	20
E.1. Tipe Penelitian	20
E.2. Metode Pendekatan	21
E.3. Sumber Bahan Hukum	22
E.2.1 Bahan Hukum Primer	22
E.2.2 Bahan Hukum Sekunder	23
E.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum	24
E.5. Analisa Bahan Hukum	24
F. Sistematika Penulisan	25

BAB II KEPASTIAN HUKUM PIHAK PEMBELI RUKO YANG TANAHNYA ADALAH HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA

A. Pengertian Hukum Tanah	27
B. Pengertian Hak Guna Bangunan	31
C. Sejarah Hak Pengelolaan	36
D. Proses Terjadinya Hak Pengelolaan	39
E. Kedudukan Hak Pengelolaan	42
F. Hak – Hak Atas Tanah Yang Berada Diatas Tanah Hak Pengelolaan	45
G. Status Hukum Terhadap Bangunan Yang Berada Diatas Tanah Hak Pengelolaan	48
H. Perbuatan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah yang berada	

Diatas Tanah Hak Pengelolaan	53
------------------------------------	----

**BAB III PERTANGGUNG JAWABAN ATAS JUAL BELI RUKO YANG
TANAHNYA ADALAH HAK GUNA BANGUNAN DIATAS
TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA
SURABAYA JIKA TERJADI SENGKETA ANTARA PIHAK
PENJUAL DAN PIHAK PEMBELI**

A. Subyek Hukum Hak Pengelolaan	63
B. Wewenang Pemegang Hak Pengelolaan	67
C. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah yang berada Diatas Tanah Hak Pengelolaan	71
D. Pertanggung Jawaban Hukum Apabila Terjadi Sengketa Pada Proses Jual Beli Ruko	79

BAB IV PENUTUP

1. Kesimpulan	84
2. Saran	86

DAFTAR BACAAN