

**TESIS**

**ANALISIS PUTUSAN PTUN NO. 18/G/2007/PTUN.MKS DALAM  
SENGKETA TATA USAHA NEGARA KASUS PEMBATALAN  
PENDAFTARAN HAK GUNA BANGUNAN DITINJAU DARI PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996**

Ditulis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik  
guna memperoleh gelar Magister Hukum Strata Dua

Oleh:

NAMA : ELSA VIAN RETIKA

NPM : 00000031412



**JURUSAN ILMU HUKUM  
FAKULTAS MAGISTER HUKUM  
UNIVERSITAS PELITA HARAPAN  
SURABAYA**

**2018**



**UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA**  
**PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR**

---

Saya mahasiswa Pascasarjana, Program Studi Magister Hukum, Universitas Pelita Harapan Surabaya,

**Nama Mahasiswa : Elsa Vian Retika**

**Nomor Pokok Mahasiswa : 00000031412**

**Program Studi : Magister Hukum**

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis yang saya buat dengan judul “ANALISIS PUTUSAN PTUN NO. 18/G/2007/PTUN.MKS DALAM SENGKETA TATA USAHA NEGARA KASUS PEMBATALAN PENDAFTARAN HAK GUNA BANGUNAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996” adalah:

- 1) Dibuat dan diselesaikan sendiri, dengan menggunakan hasil kuliah tinjauan buku-buku dan jurnal ilmiah yang menjadi acuan dan tertera di dalam referensi pada karya Tugas Akhir saya.
- 2) Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian informasi yang dicantumkan dengan referensi yang semestinya.
- 3) Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku dan jurnal acuan yang tertera didalam referensi pada karya tugas akhir saya.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang telah dinyatakan diatas, maka karya Tugas Akhir ini batal.

Surabaya, 15 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan



Elsa Vian Retika



**UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR**

**ANALISIS PUTUSAN PTUN NO. 18/G/2007/PTUN.MKS DALAM  
SENGKETA TATA USAHA NEGARA KASUS PEMBATALAN  
PENDAFTARAN HAK GUNA BANGUNAN DITINJAU DARI PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996**

Oleh :

**Nama Mahasiswa : Elsa Vian Retika**

**NPM : 00000031412**

**Program Studi : Magister Hukum**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam ujian komprehensif guna mendapat gelar Pascasarjana Strata Dua Magister Hukum, pada Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan Surabaya.

**Surabaya, 15 Agustus 2018**

**Menyetujui,**

**Pembimbing Utama**

**Co-Pembimbing/Supervisor**

**Dr. Sari Mandiana S.H., M.S.**

**Ketua Program Studi Magister Hukum**

**Dr. Andyna Susiawati Achmad S.H., M.Kn., M.H.**

**Executive Director Campus UPH Surabaya**

**Dr. Sari Mandiana S.H., M.S.**

**Dr. Ronald, S.T., M.M.**




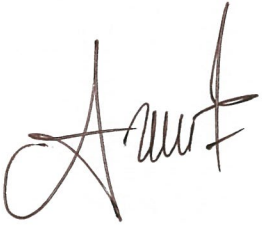

**UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR**

Pada hari Senin, 20 Agustus 2018 telah diselenggarakan ujian komprehensif untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna mencapai Gelar Magister Strata Dua pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya atas nama :

Nama : Elsa Vian Retika  
NPM : 00000031412  
Program Studi : Magister Hukum

Termasuk ujian Tesis yang berjudul “ANALISIS PUTUSAN PTUN NO. 18/G/2007/PTUN.MKS DALAM SENGKETA TATA USAHA NEGARA KASUS PEMBATALAN PENDAFTARAN HAK GUNA BANGUNAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996” oleh tim penguji yang terdiri dari:

<b>Dewan Penguji:</b>	<b>Status</b>	<b>Tanda Tangan</b>
1. <b>Dr. Sari Mandiana, S.H., M.H</b>	Sebagai Pembimbing I merangkap Ketua Penguji	
2. <b>Dr. Andyna Susiawati Achmad S.H., M.Kn., M.H.</b>	Sebagai Pembimbing II merangkap Anggota Penguji	
3. <b>Dr. Tandyo Hasan, S.H., M.H M.Kn.</b>	Sebagai Anggota Penguji	

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas kasih, anugerah, berkat dan bimbingan-Nya yang luar biasa mulai dari inspirasi, semangat, motivasi, kesehatan, kekuatan, pengetahuan, dan pengharapan yang penulis alami selama melaksanakan penyusunan sehingga Laporan Tesis ini dengan judul **“ANALISIS PUTUSAN PTUN NO. 18/G/2007/PTUN.MKS DALAM SENGKETA TATA USAHA NEGARA KASUS PEMBATALAN PENDAFTARAN HAK GUNA BANGUNAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996”** dapat terselesaikan dengan baik. Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum Strata Dua Universitas Pelita Harapan Surabaya.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang tulus dan sebesar-besarnya kepada para pihak atas bantuan, dukungan, bimbingan, dan juga doanya sehingga tesis ini dapat terselesaikan. Tanpa mereka, tesis ini tidak akan dapat terwujud seperti saat ini. Terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Pelita Harapan Surabaya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menjadi civitas akademik Universitas Pelita Harapan Surabaya.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya yang memberikan kesempatan kepada saya untuk dapat mengikuti perkuliahan jurusan Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya.
3. Ibu Dr. Sari Mandiana, S.H.,M.S selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya serta sekaligus selaku Dosen Pembimbing I, terima kasih karena memberikan banyak pengalaman, pengarahan, didikan, disiplin, keteladanan yang baik, terimakasih yang sebesar-besarnya karena telah bersedia memberikan waktu, tenaga, pikiran, dan kesabarannya untuk membimbing penulis, dan terimakasih juga karena telah menjadi sosok Ibu yang baik khususnya bagi penulis, serta mengajar mahasiswa Magister Hukum untuk menjadi sarjana magister hukum yang baik dan benar, dan juga untuk semangat dan

ketulusannya dalam mengajar serta mendidik penulis selama kuliah di Universitas Pelita Harapan Surabaya.

4. Ibu Dr. Andyna Susiawati Achmad S.H., M.Kn.,M.H. selaku Dosen Pembimbing II, terimakasih yang sebesar-besarnya untuk semua ilmu yang sudah diberikan selama penulis kuliah di Universitas Pelita Harapan Surabaya, terlebih-lebih untuk waktu, tenaga, pikiran dan kesabarannya dalam membimbing penulis selama menyusun tesis ini. Terimakasih juga untuk motivasi, semangat, dan solusi yang selalu diberikan pada saat penulis dalam keadaan buntu.
5. Dr. Tandyo Hasan, S.H., M.H., M.Kn., selaku Dosen Penguji tugas akhir, terima kasih yang sebesar-besarnya untuk waktu, tenaga, pikiran dan kesabarannya dalam membantu penulis memberikan masukan-masukan yang bermanfaat terhadap penyusunan thesis ini. Terimakasih juga untuk motivasi, semangat, dan solusi yang diberikan kepada penulis.
6. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih atas semua pengajaran dan ilmu pengetahuan yang telah diberikan selama penulis menempuh studi di Fakultas Magister Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya.
7. Keluarga penulis, orang tua yaitu Papa Willdy Tonny Retika dan Mama Fonny K. Retika, beserta saudara saya Koko Steward Retika, S.SI., Koko Aldhy Retika, S.E., B.B.A., M.M., M.B.A. dan Cece Dokter Novita Retika. Terima kasih untuk doa, kasih, semangat, motivasi, kepedulian, dan semua dukungan baik itu moril maupun material dalam menjalani proses perkuliahan sampai dengan penyusunan tesis ini, dan juga untuk keluarga besar penulis untuk semua dukungan dan doa yang telah diberikan.
8. Teman-teman Fakultas Magister Hukum angkatan 2016 dan angkatan 2017 UPH Surabaya untuk semua bantuan, dukungan, dan kerjasama kalian untuk saya selama kuliah di Universitas Pelita Harapan Surabaya. Saya merasa bahagia bisa mengenal dan menghabiskan waktu bersama kalian dalam perkuliahan ini.
9. Teman sekaligus Sahabat yaitu Gibbor Theofilus.D.T, Carissa Amanda.S, Helend Kasanda, Jilsilia Rosalina.M, Vincent Valerie, Vincent Andreas,

Yosua Haryo.D, Ce Yenny Tri Puspasari, calon cece ipar Ce Jessica Novia.S.E., dan teman-teman Connect Group Pemasa West Youth 16 AOG yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terimakasih untuk doa, kasih, semangat, motivasi, inspirasi, kepedulian, waktu luang, menjadi teman jalan, teman ngobrol, teman nonton dan atas semua dukungan morilnya.

10. Segenap pihak yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu per satu dalam tesis ini, yang sudah membantu penulis dalam memberikan semangat, doa dan bantuannya dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, semoga Tuhan Yesus Kristus selalu memberikan berkat, rahmat, lindungan, dan membalas semua kebaikan dari semua pihak tanpa terkecuali yang telah membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan Tesis ini. Penulis juga berharap bahwa Tesis ini dapat memberikan manfaat dan menambah wawasan bagi siapa saja yang membacanya terlebih bagi rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum UPH Surabaya. Tuhan Yesus memberkati.

Surabaya, 15 Agustus 2018

Elsa Vian Retika

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBARAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
I.1    Latar Belakang Masalah.....	1
I.2    Rumusan Masalah .....	8
I.3    Tujuan Penulisan .....	8
I.4    Manfaat Penelitian .....	9
I.5    Metodologi Penelitian .....	9
I.6    Kajian Teoritik .....	13
I.7    Pertanggungjawaban Sistematis .....	16
<b>BAB II HAK DAN PENDAFTARAN ATAS TANAH MENURUT UUPA DAN PP NOMOR 40 TAHUN 1996</b>	
II.1    Hakekat Hak Atas Tanah menurut UUPA serta Pendaftarannya .	18
II.2    Pembagian dan Pendaftaran HGU, HGB, dan Hak Pakai Atas Tanah menurut PP No. 40 Tahun 1996.....	37
II.3    Kronologis serta Putusan PTUN No. 18/G/2007/PTUN.MKS .....	46
<b>BAB III PROSEDUR PEMBATALAN SURAT KEPUTUSAN BPN SULAWESI SELATAN MENURUT PUTUSAN NO. 18/G/2007/PTUN.MKS</b>	
III.1    Persyaratan, Prosedur, dan Insansi yang berwenang dalam membatalkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN .....	58
III.2    Analisis Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Selatan melalui Putusan No. 18/G/ 2007/PTUN.MKS melalui Peradilan Tata Usaha Negara Makasar .....	67
<b>BAB IV PENUTUP</b>	



IV.1 Kesimpulan .....	71
IV.2 Saran .....	72
<b>DAFTAR BACAAN .....</b>	<b>xi</b>

## DAFTAR BACAAN

### A. LITERATUR

Adrian Sutedi, **Sertifikat Hak Atas Tanah**, Cetakan Kedua, Edisi Pertama, Sinar Gafika, Jakarta, 2012.

Ali Achmad Chomzah, **Hukum Pertanahan; Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat Dan Permasalahannya**, Cetakan Pertama, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.

I Gede Pantja Astawa dan Suprin Na'a, **Dinamika Hukum Dan Ilmu Perundang-Undangan Di Indonesia**, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 2012.

Nia Kurniati, **Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbtrase Dalam Teori Dan Praktik**, Cetakan Pertama, Refika Aditama, Bandung, 2016.

Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Cetakan Keenam, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, 2010.

-----, **Penelitian Hukum**, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, 2014.

Philipus M. Hadjon,dkk., **Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administrative Law)**, Cetakan Kedelapan, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2002,

Urip Santoso, **Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah**, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta, 2010.

-----, **Hukum Agraria Kajian Komprehensif**, Cetakan Ketiga, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, 2012.

-----, **Perolehan Hak Atas Tanah**, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta, 2015.

### B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

Negara jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

### C. WEBSITE

Kuliah Hukum, **Resume Hukum Administrasi Negara** diakses dari <http://www.kuliahhukum.com/resume-hukum-administrasi-negara/#> pada tanggal 28 Februari 2018

Hukum Online, **Masalah Pencabutan Keputusan TUN** diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt51a40d2104ce0/masalah-pencabutan-keputusan-tun> pada tanggal 28 Februari 2018

Academia Edu, **Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik** diakses dari [https://www.academia.edu/9089821/AAUPB\\_Asas-Asas\\_Umum\\_Pemerintahan\\_yang\\_Baik](https://www.academia.edu/9089821/AAUPB_Asas-Asas_Umum_Pemerintahan_yang_Baik) pada tanggal 28 Februari 2018

Wikipedia, **Pengadilan Tata Usaha Negara** diakses dari [https://id.wikipedia.org/wiki/Pengadilan\\_Tata\\_Usha\\_Negara](https://id.wikipedia.org/wiki/Pengadilan_Tata_Usha_Negara) pada tanggal 8 Agustus 2018

Achmad Edi Subiyanto, "**Mendesain Kewenangan Kekuasaan Kehakiman Setelah Perubahan UUD 1945**", diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/109546-ID-mendesain-kewenangan-kekuasaan-kehakiman.pdf> pada tanggal 14 Agustus 2018