

**ANALISIS KASUS PUTUSAN MA NOMOR 270 K/PDT/2008 JO  
PUTUSAN PT NOMOR 262/PDT/2007/PT.DKI JO PUTUSAN  
PN NOMOR 952/Pdt.G/2006/PN. Jak-Sel BERKAITAN  
DENGAN PERPANJANGAN SERTIPIKAT HAK GUNA  
BANGUNAN NOMOR 26/GELORA DAN 27/GELORA ATAS  
NAMA PT INDOBUILDCO**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**SURAYYA  
0806427966**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2010**

**ANALISIS KASUS PUTUSAN MA NOMOR 270 K/PDT/2008 JO  
PUTUSAN PT NOMOR 262/PDT/2007/PT.DKI JO PUTUSAN PN  
NOMOR 952/Pdt.G/2006/PN. Jak-Sel BERKAITAN DENGAN  
PERPANJANGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN  
NOMOR 26/GELORA DAN 27/GELORA ATAS NAMA PT  
INDOBUILDCO**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**SURAYYA**

**0806427966**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JUNI 2010**

**i**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Surayya, S.H.

NPM : 0806427966

Tanda tangan :

Tanggal : 21 Juni 2010

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Surayya, S.H.  
NPM : 0806427966  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Analisis Kasus Putusan MA Nomor 270 K/PDT/2008  
Jo Putusan PT Nomor 262/PDT/2007/PT.DKI Jo  
Putusan PN Nomor 952/Pdt.G/2006/PN. Jak-Sel  
Berkaitan Dengan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna  
Bangunan Nomor 26/Gelora Dan 27/Gelora Atas Nama  
PT Indobuildco

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai Bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie Sukanti Hutagalung, S.H, M.L.I (.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Suparjo Sujadi, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juni 2010

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'aalamin, puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT, atas berkah dan karunianya sehingga akhirnya Penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul "Analisis Kasus Putusan MA Nomor 270 K/PDT/2008 Jo Putusan PT Nomor 262/PDT/2007/PT.DKI Jo Putusan PN Nomor 952/Pdt.G/2006/PN. Jak-Sel Berkaitan Dengan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 26/Gelora Dan 27/Gelora Atas Nama PT Indobuildco" yang bertujuan untuk meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis sangat menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna dan tidak akan terselesaikan tanpa adanya bantuan dan motivasi serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karenanya, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Arie Sukanti Hutagalung, S.H., M.L.I. selaku dosen pembimbing, yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Bapak Suparjo Sujadi, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan atas penyempurnaan penulisan tesis ini.
4. Seluruh Staf Pengajar pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan seluruh Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Papa dan Mama tercinta Bapak Muchtar Luthfi dan Ibu Djuarsih, serta seluruh keluarga besar penulis yaitu kepada kakak-kakak tercinta, Salahuddin Luthfi, Surya Ningsih Agustin, Syaiful Ulum, Sadat Mustafa, Surya Yuniastuti dan adik penulis Syarif Hidayat, serta kakak-kakak ipar penulis Iceu Astuti, Dody Harsoyo, Missyana, Dwita Kartika, Lucky Octaviana dan juga ponakan-ponakan penulis yang menggemaskan, yang selalu memberikan segala doa,

kasih sayang, dorongan serta perhatian yang tiada putus kepada Penulis dalam penyelesaian tesis ini.

6. Management PT. Bank OCBC NISP Tbk, yang telah memberikan kesempatan buat saya untuk dapat mengikuti perkuliahan ini, khususnya kepada Bapak Aditya Tri Handaka, Bapak Tumpal Naibaho, Bapak Mayang Wahyu, dan Bapak Albertus Setiawan.
7. Seluruh rekan-rekan seprofesi yang selalu memberikan semangat dan dukungan khususnya kepada Yoshsi, Rikya, Diana, Karima, serta rekan Legal Consumer dan Commercial di PT Bank OCBC NISP Tbk.
8. Para sahabat terdekat Penulis yang selalu memberikan semangat, support dan doa dalam segala kegiatan Penulis: Aprenia Andita, Nurul Dwi Hapsari, Zainab Musyarrafah, Rini Octavia, Rianty Dyah, Rahmita Permata, Febrina Sibuea, Citra Pratita, Selsia Rilanda, Tessa Lukito, Dian Puspita, Fiza Zalfina, Maria Nainggolan, dan para sahabat lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
9. Seluruh rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2008 khususnya sahabat-sahabat penulis Herlina Latief, Indar Bulan, Jennifer Tobing, Rafika Arifina, Chairunnasra, yang selalu memberikan semangat dan dukungan untuk belajar bersama dimasa perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian tesis ini.

Akhir kata, tiada kata selain terima kasih yang sebesar-besarnya dan semoga tesis ini dapat bermanfaat.

Depok, Juni 2010

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Surayya,S.H.

NPM : 0806427966

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisis Kasus Putusan MA Nomor 270 K/PDT/2008 Jo Putusan PT Nomor 262/PDT/2007/PT.DKI Jo Putusan PN Nomor 952/Pdt.G/2006/PN. Jak-Sel Berkaitan Dengan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 26/Gelora Dan 27/Gelora Atas Nama PT Indobuildco, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Jakarta

Pada tanggal : 21 Juni 2010

Yang menyatakan

( Surayya, S.H. )

## ABSTRAK

Nama : Surayya  
Program Studi : Kenotariatan  
Judul : Analisis Kasus Putusan MA Nomor 270 K/PDT/2008 Jo Putusan PT Nomor 262/PDT/2007/PT.DKI Jo Putusan PN Nomor 952/Pdt.G/2006/PN. Jak-Sel Berkaitan Dengan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 26/Gelora Dan 27/Gelora Atas Nama PT Indobuildco

Tesis ini membahas mengenai pemberian perpanjangan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 26/Gelora dan 27/Gelora yang terdaftar atas nama PT Indobuildco oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang akan berakhir pada tanggal 4 Maret 2003. Selanjutnya pemberian perpanjangan jangka waktu berlakunya kedua HGB tersebut yaitu hingga tanggal 4 Maret 2023 telah dicatat pada buku tanah serta Sertipikat haknya masing-masing. Timbulnya permasalahan yaitu ketika Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Surat Keputusannya Nomor 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang Pemberian Hak Pemberian Hak Pengelolaan kepada Sekretariat Negara Cq Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Bung Karno, memasukkan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 26/Gelora dan 27/Gelora ke dalam Hak Pengelolaan tersebut sedangkan di atas tanah tersebut masih ada hak atas nama PT Indobuildco yang baru akan berakhir pada tahun 2003. Pemberian HGB Nomor 26/Gelora dan 27/Gelora serta pemberian perpanjangan jangka waktunya telah sesuai dengan ketentuan Hukum Tanah Nasional yang berlaku adalah sah menurut hukum dan Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Sekretariat Negara Republik Indonesia Cq Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan sepanjang menyangkut Hak Guna Bangunan Nomor 26/Gelora dan Hak Guna Bangunan Nomor 27/Gelora adalah cacat hukum. Hak Pengelolaan baru dapat diterapkan jika Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir dan tanah menjadi tanah Negara yang *clean and clear*. Hal tersebut diperkuat dengan adanya Putusan MA Nomor 270 K/PDT/2008 Jo Putusan PT Nomor 262/PDT/2007/PT.DKI Jo Putusan PN Nomor 952/Pdt.G/2006/PN. Jak-Sel.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan



## ABSTRACT

Name : Surayya  
Program Study : Kenotariatan  
Title : Case Analysis over the Decision of the Supreme Court Number 270 K/PDT/2008 in conjunction with the Decision of the High Court Number 262/PDT/2007/PT.DKI in conjunction with the Decision of the District Court Number 952/Pdt.G/2006/PN. Jak-Sel Related to the Extension of Right to Build Certificate Number 26/Gelora and Number 27/Gelora, Registered under the Name of PT. Indobuildco

This thesis discusses the granting of extension of Right to Build Certificate Number 26/Gelora and Number 27/Gelora, registered under the name of PT. Indobuildco, by the Head of the Regional Office of the National Land Agency of the Special Region of the Capital City of Jakarta, which will end on March 4, 2003. Furthermore, the granting of extension over the duration of those two Right to Build Certificates which is up to March 4, 2023, has been registered in the land book and the respective Certificate of right. An issue arises when the National Land Agency in its Decree Number 169/HPL/BPN/89 dated August 15, 1989, regarding the Delegation of Right to Grant the Right of Management to the State Secretariat, in this case, the Management Board of the Bung Karno Sports Arena, included the lands with Right to Build Number 26/Gelora and Number 27/Gelora into such Right of Management, whereas over such lands there are still rights under the name of PT. Indobuildco, which will end in 2003. The granting of Right to Build Number 26/Gelora and Number 27/Gelora, as well as the granting of extension of its duration, have been in accordance with the provisions of the prevailing National Land Law and valid according to the law, and the Decree for the Granting of the Right of Management under the name of the State Secretariat of the Republic of Indonesia, in this case, the Management Board of Senayan Sports Arena, to the extent concerning Right to Build Number 26/Gelora and Right to Build Number 27/Gelora constitutes a legal defect. The new Right of Management may be applied if the relevant Right to Build has expired and the lands become clean and clear State land. This is affirmed by the presence of the Decision of the Supreme Court Number 270 K/PDT/2008 in conjunction with the Decision of the High Court Number 262/PDT/2007/PT.DKI in conjunction with the Decision of the District Court Number 952/Pdt.G/2006/PN. Jak-Sel.

Keyword : Right to Build Upon Right of Management

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
<b>1. PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Pokok Permasalahan .....	7
1.3. Metode Penelitian .....	8
1.4. Sistematika Penulisan .....	9
<b>2. PEMBAHASAN</b>	
2.1. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pengelolaan .....	11
2.1.1. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah .....	11
2.1.2. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan .....	22
2.1.3. Tinjauan Umum Hak Pengelolaan .....	26
2.2. Analisis Terhadap Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan dan Pemberian Perpanjangan Hak Guna Bangunan Kepada PT Indobuildco .....	32
2.3. Analisis Pemberian Hak Pengelolaan Nomor 1/Gelora Kepada Sekretariat Negara Republik Indonesia Cq Badan Pengelola Gelanggang Olah Raga Senayan .....	44
<b>3. PENUTUP</b>	
3.1. Kesimpulan .....	58
3.2. Saran.....	60
DAFTAR REFERENSI .....	62
LAMPIRAN	

