

**SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 00609/JEMABATN BESI  
SEBAGAI ALAT BUKTI YANG KUAT  
( TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
NOMOR 40 K/PDT/2009 )**

**TESIS**

**FRANSISKA KRISNANI BUDI UTAMI  
0806478645**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
JAKARTA  
JANUARI 2011**

**SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 00609/JEMBATAN BESI  
SEBAGAI ALAT BUKTI YANG KUAT  
( TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
NOMOR 40 K/PDT/2009 )**

**TESIS**

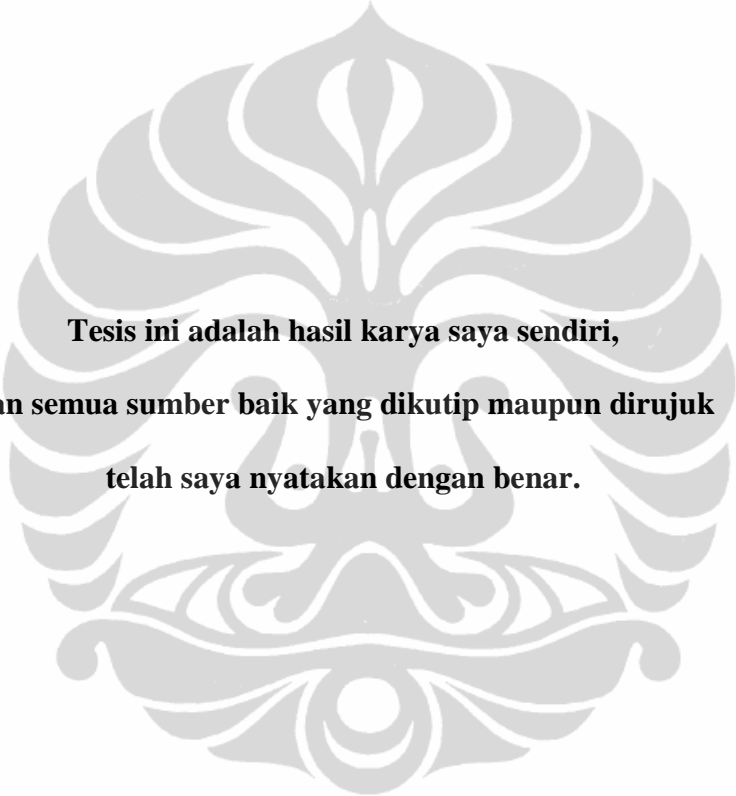
**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**FRANSISKA KRISNANI BUDI UTAMI  
0806478645**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
JANUARI 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS



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

**Nama : Fransiska Krisnani Budi Utami**

**NPM : 0806478645**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 13 Januari 2011**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Fransiska Krisnani Budi Utami  
NPM : 0806478645  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor  
00609/Jembatan Besi Sebagai Alat Bukti Yang  
Kuat  
( Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan  
Mahkamah Agung Nomor 40 K/Pdt/2009 )

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

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn. (.....)

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

Penguji : Dr. Arsin Lukman, S.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 13 Januari 2011

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan, pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya hendak mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini:

1. Ibu Enny Koeswarni, S.H., MKn., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan ide, nasehat, semangat, bantuan, serta kesabarannya dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas waktu yang diluangkan, tenaga, pikiran serta perhatiannya dalam memberikan petunjuk-petunjuk bagi keberhasilan penulis.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak memberikan masukan dalam penulisan tesis ini.
3. Kepada segenap Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia atas bimbingan dan pengetahuan yang diberikan kepada penulis selama perkuliahan dan juga kepada seluruh Staf dan Pimpinan di Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Depok dan Salemba yang selama ini banyak membantu penulis di bidang administratif serta informasi dalam masa perkuliahan hingga proses penyelesaian tesis ini.
4. Keluargaku tercinta, Papaku Drs. Hadrianus Dominicus Brototanoyo, S.H, Mamaku Theresia Sri Purwanti, S.H., terima kasih atas cinta dan kasih sayang yang telah diberikan selama ini, My beloved dog Moncil, Eyang Putriku, Tanteku Nina Saraswati, semua Om dan Tanteku, Sepupu-Sepupuku serta Keponakan-Keponakanku tercinta serta seluruh keluarga besar yang selalu

mendukung dalam doa dan memberikan semangat serta arahan sehingga terselesaikannya perkuliahan dan tesis ini.

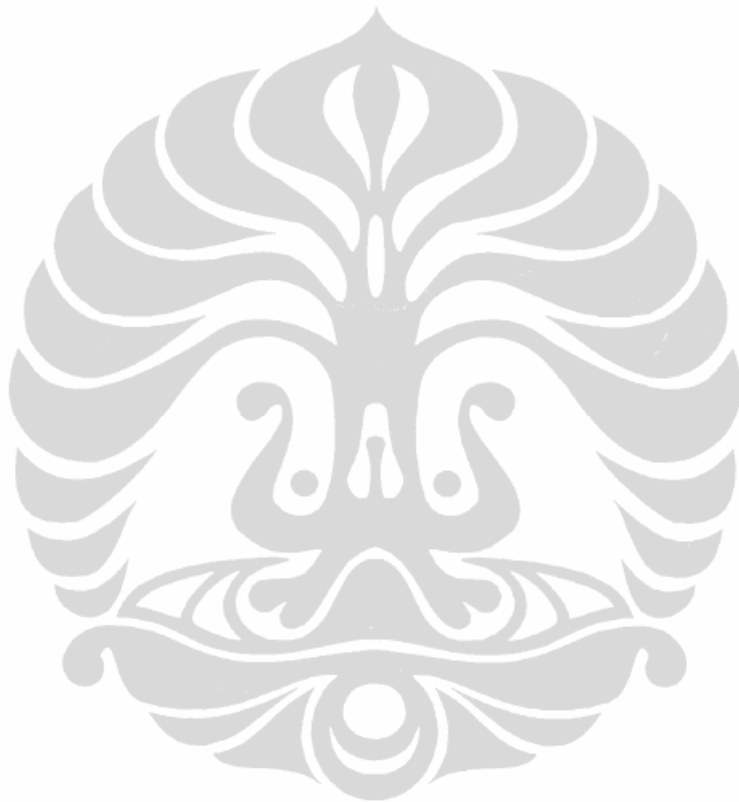
5. Sahabat-sahabat penulis, Citra Dora Marselia, Melani Ananta, Resya Kirana Indraswari yang selalu bersama dalam segala keadaan, baik susah maupun senang, baik sedih maupun bahagia dan semua hal yang telah dilewati bersama, terima kasih atas kebersamaan selama ini.
6. Sahabat-sahabat Notariat, Shinta Mareti Purwaningtyas, Miranda Laura Ruru, Wahdah Fadil, Bunga Sukma Nandita, Ika Isnania, Indira Pratiwi, Rini Octavia, Dahlia Ekarisma, Alvina Soelistiowati, Ayuningtyas Hatta Putri, Dina Amanda dan seluruh rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2008 Salemba, yang selalu memberikan semangat dan dukungan untuk belajar bersama dimasa perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian tesis ini.
7. Andrew Andre Judistira Darmawan, yang telah memberikan semangat, dukungan, nasehat, perhatian, kasih sayang dan doa kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.
8. Sahabat-sahabat penulis, Pak Arieswantoro, Peigie, Ibu Joyce Margareth Karnadi, Pak Kasir, Pak Sukiman, Pradidina Harsono, Widdy Harsono, Rafael Calvin Carmelito, Hero Tri Anggoro, Sonny Harsono, Ferio Sano Ginting, Andreas Rusdi Sembiring, Reza Ma'rufi, Natanael Sinulingga, Randi, Julius Melody, Siswantoyo, Dimas Wira Priyanugraha, Phoppy Harjanti Bulandari, Caecilia Cannia, Melania Diny Setiawati, Theresia Trusti Dwi Utari, Stella Margaret, Anna Suci, Margareta Leen Pamantau, Valent Fuyi Hayati, Rista Haryanto, Anto, Age, Adri, Tika dan semua teman-teman penulis dari SD Strada Wiyatasana, SMP Strada Marga Mulya, SMA Kolese Gonzaga, dan Universitas Katolik Atmajaya yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas doa dan dukungannya selama ini.
9. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah berjasa dalam membantu penyusunan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria berkenan membalas segala kebaikan bagi semua pihak yang telah membantu penulis dalam

penyusunan tesis ini. Semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan bagi pihak-pihak yang membacanya.

Depok, 01 Januari 2011

Penulis



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

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Fransiska Krisnani Budi Utami  
NPM : 0806478645  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

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

**SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 00609/JEMBATAN  
BESI SEBAGAI ALAT BUKTI YANG KUAT  
( TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
NOMOR 40 K/PDT/2009 )**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan sama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Depok  
Pada Tanggal: 13 Januari 2011

Yang membuat pernyataan

( Fransiska Krisnani Budi Utami )



## ABSTRAK

Nama : Fransiska Krisnani Budi Utami  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609/Jembatan Besi Sebagai Alat Bukti Yang Kuat ( Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 40 K/PDT/2009 )

Meningkatnya populasi manusia menyebabkan meningkatlah kebutuhan tanah, namun ketersediaan tanah terbatas sehingga menimbulkan permasalahan tanah terutama daerah perkotaan. Salah satu permasalahan tanah yaitu mengenai kepemilikan objek hak atas tanah yang sama, dapat dimiliki dua orang yang berbeda dengan bukti dokumen kepemilikan hak masing-masing. Dalam penelitian digunakan metode yuridis normative, yaitu penelitian dengan menggunakan penelitian kepustakaan untuk membahas permasalahan hukum yang ada, untuk memperoleh data sekunder guna menganalisis permasalahan, mengenai permasalahan sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai alat bukti yang kuat, perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, peraturan perundang-undangan mengenai kekuatan pembuktian sertipikat, untuk menciptakan keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak.

Kata kunci :

Tanah, Sertipikat, Hak Guna Bangunan, Perlindungan Hukum

## ABSTRACT

Name : Fransiska Krisnani Budi Utami  
Study Program : Magister of Notaries  
Title : Land Rights Certificate Number 00609/Jembatan Besi As  
Strong Evidence (Judicial Review Against The Decision Of  
The Supreme Court Number 40 K/PDT/2009)

The increase in human population have resulted in the increase need for land, but there are only limited availability of land, which give rise to land problems especially in urban areas. One of the issues regarding land is that ownership rights over the same piece of land can be own by two different people having proper documentary evidence of ownership rights of the land. In this study, the judicial normative method is used, which is a study based on using research literature in order to discuss legal issues that exist and to obtain secondary data to analyze problems regarding the issues of land rights certificate as strong evidence, legal protection against the holder of land rights, laws and regulations concerning proof of strength of certificates to create justice and legal certainty for all parties.

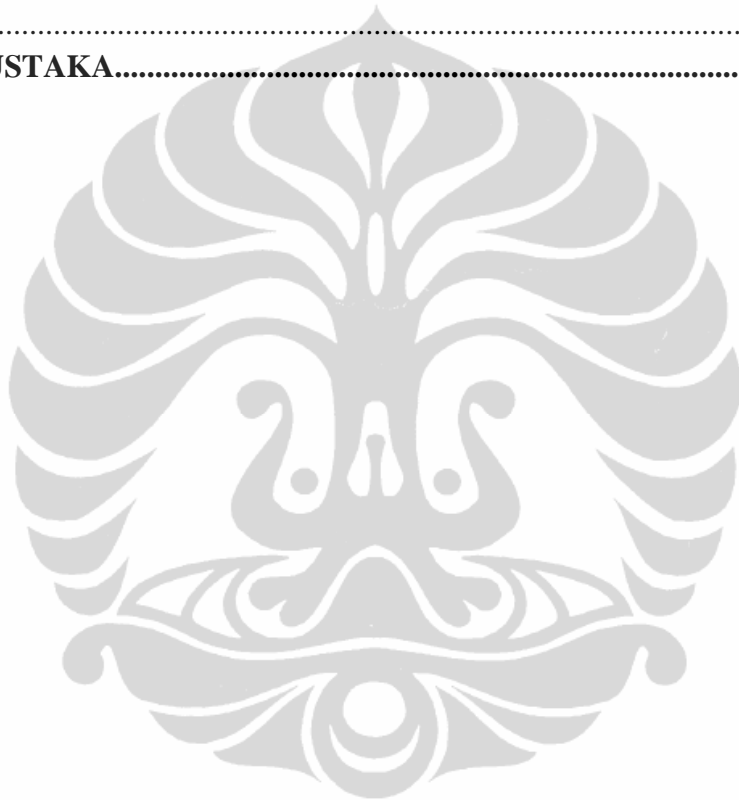
Keywords:

Land, Certificate, Land Rights Certificate, Legal Protection.

## 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
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
<b>1. PENDAHULUAN</b>	
1.1.Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2.Pokok Permasalahan .....	5
1.3.Metode Penelitian.....	6
1.4.Sistematika Penulisan .....	8
<b>2. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 00609/JEMBATAN BESI SEBAGAI ALAT BUKTI YANG KUAT ( TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 40 K/PDT/2009 )</b>	
2.Landasan Teori Umum	
2.1.Pendaftaran Tanah .....	10
2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	10
2.1.2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah .....	14
2.1.3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	15
2.1.4. Manfaat Pendaftaran Tanah .....	18
2.1.5. Objek Pendaftaran Tanah.....	18
2.1.6. Sistem Pendaftaran Tanah Yang Digunakan .....	36
2.1.7. Sistem Publikasi Yang Digunakan.....	38
2.1.8. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....	44
2.1.9. Kekuatan Pembuktian Sertipikat.....	49
2.2. Asas Pemisahan Horizontal .....	55
2.3. IMB (Izin Mendirikan Bangunan) .....	58
3.Duduk Perkara	
3.1. Kasus Posisi.....	63
3.2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat .....	67
Nomor: 159/Pdt.G/PN.JKT.BAR	
3.3. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta .....	68
Nomor: 379/PDT/2007/PT/DKI	
3.4. Putusan Mahkamah Agung.....	69
Nomor: 40K/PDT/2009	
4.Analisis Terhadap Permasalahan Hukum	

4.1.	Pokok Permasalahan Mengenai Perlindungan Hukum .....	76
	Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 00609/Jembatan Besi Dan Pemilik Kios Yang Berdiri Di Atas Tanah Tersebut Menurut Ketentuan Perundang-undangan Yang Berlaku	
4.2.	Pokok Permasalahan Mengenai Putusan .....	88
	Mahkamah Agung Nomor 40 K/PDT/2009 Telah Memenuhi Ketentuan Perundang-undangan Yang Berlaku	
<b>3.</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>90</b>
	3.1.Kesimpulan.....	90
	3.2. Saran.....	91
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>93</b>
	<b>LAMPIRAN</b>	



## **DAFTAR LAMPIRAN**

### **LAMPIRAN 1**

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.BAR

### **LAMPIRAN 2**

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 379/PDT/2007/PT.DKI

### **LAMPIRAN 3**

Putusan Mahkamah Agung Nomor 40 K/PDT/2009

