

PENYELESAIAN SENGKETA HAK GUNA BANGUNAN ANTARA HOTEL SULTAN DAN PEMERINTAH DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NO 5 TAHUN 1960¹

Praisya Chantika Anatasya Kesek²

Lendy Siar³

Donna Okthalia Setiabudhi⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hak guna bangunan berdasarkan undang-undang pokok agraria dan untuk memahami proses penyelesaian sengketa hak guna bangunan Hotel Sultan dan pemerintah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Hukum agraria meliputi aspek publik dan perdata. Aspek publik meliputi bidang legislatif, bidang eksekutif, dan bidang yudikatif. Sedangkan aspek perdata meliputi pengaturan hak-hak penguasaan atas sumber daya agraria. Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu hak atas tanah yang dalam Hukum Agraria memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk dapat memanfaatkan tanah tanpa harus memiliki tanahnya dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Berdasarkan prinsip hak menguasai negara sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, kemudian ditentukan macam-macam hak atas tanah (hak atas permukaan bumi) yang tertuang dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960. 2. Mengacu pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu tertentu menyebabkan pemegang Hak Guna Bangunan memiliki kewajiban melakukan perpanjangan hak atau pembaharuan hak. Hapusnya suatu Hak Guna Bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Hal ini membawa konsekuensi terhadap kepastian penguasaan bangunan di atas HGB serta tanah bekas HGB tersebut.

Kata Kunci : *sengketa HGB, pemerintah, Hotel Sultan*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia menggunakan Undang-Undang Tahun 1945 sebagai landasan konstitusional. Selain sebagai landasan konstitusional, Undang-Undang 1945 juga merupakan sumber hukum tertinggi di Indonesia. Maka dari itu, kedudukannya sangat dibutuhkan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi, "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".⁵

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut, juga merupakan sumber hukum yang paling mendasar, hukum tertinggi yang mengandung nilai asas dan norma yang harus dipatuhi, dijunjung tinggi, dan dilaksanakan dalam setiap pengambilan keputusan dan/atau kebijakan hukum, baik oleh pemerintah, legislatif, dan badan-badan yudisial, serta rakyat pada umumnya.

Sistem hukum nasional yang hendak dibangun dalam bentuk politik hukum nasional, harus tetap dijaga dan dipertahankan semangat dan nilai-nilai fundamental yang terkandung dalam dasar falsafah negara Pancasila yang termuat dalam Pembukaan UUD 1945 dan seluruh batang tubuhnya sebagai landasan falsafah dan konstitusional negara.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 di tindaklanjuti dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria, disingkat UUPA). Menurut UUPA, agraria meliputi bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. UUPA menentukan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi, di bawah permukaan bumi, serta yang berada di bawah air (Pasal 1 butir 4).

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa pengertian agrarian mempunyai ruang lingkup, yaitu dalam arti sempit, bisa berwujud hak-hak atas tanah, ataupun pertanian saja, sedangkan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA telah mengambil sikap dalam pengertian yang luas yaitu bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.⁶

Masalah agraria bisa sangat kompleks dan bervariasi tergantung pada konteks negara dan

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101738

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁵ Lihat Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Penjelasan

⁶ Fadhil Yazid, Pengantar Hukum Agraria, Penerbit UndharPress, Medan, 2020, Hlm 2

wilayah tertentu. Beberapa masalah agraria umum melibatkan pertanahan, distribusi tanah, konflik agraria, perlindungan hak-hak petani, dan isu-isu lingkungan. Adanya ketidakpastian hukum terkait kepemilikan tanah atau peraturan agraria dapat menjadi hambatan bagi investasi dan pengembangan berkelanjutan di sektor pertanian maupun publik.⁷

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 adalah penegasan bahwa penguasaan dan pemanfaatan atas tanah, air, dan udara harus dilakukan berdasarkan asas keadilan dan kemakmuran bagi pembangunan masyarakat yang adil dan makmur.

Penguasaan yang dilakukan oleh negara memiliki artian bahwa perekonomian tidak hanya dikuasai oleh individu atau sekelompok orang saja. Melainkan harus digunakan untuk kepentingan masyarakat luas serta untuk memakmurkan rakyatnya. Maka dari itu, penguasaan hal penting yang menyangkut kepentingan umum, dikuasai oleh negara.

Pasal 33 ayat (3) yang merujuk pada pengertian dikuasai negara yang harus diartikan mencakup makna dikuasai negara dalam arti luas. Termasuk kepemilikan publik oleh kolektivitas rakyat atas rakyat secara kolektif memberi mandat kepada negara untuk membuat kebijakan, tindakan pengurusan, pengaturan, pengelolaan, dan pengawasan atas sumber daya alam untuk tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia mengatur hak atas tanah, dan hak pengelolaan. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk memperoleh hasil tambahan dari suatu tanah yang bukan milik, namun telah diberikan izin untuk mendirikan bangunan dan memanfaatkannya selama jangka waktu tertentu. HGB dapat diberikan oleh negara kepada orang atau badan hukum.

Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dinyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut:

“hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan”.⁸

Dasar hukum mengenai pelepasan hak atas tanah dan hak guna bangunan dapat dilihat dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-Undang

Pokok Agraria. Pengertian pelepasan hak dapat mengacu pada Pasal 1 angka 11 PP 39/2023 mendefinisikan sebagai kegiatan keputusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara.

Kasus Hak Guna Bangunan terjadi antara PT Indobuildco milik Pontjo Sutowo yang mengelola Hotel Sultan dan pemerintah masih terus bergulir. Perusahaan tersebut menolak untuk melakukan pengosongan hotel yang berada di Blok 15 kawasan Gelora Bung Karno (GBK) tersebut.

Pemerintah meminta PT Indobuildco mengosongkan Hotel Sultan yang berdiri di kawasan Gelora Bung Karno (GBK) Senayan, Jakarta Pusat karena Hak Guna Bangunan (HGB) sudah berakhir pada Maret-April 2023.⁹

Rapat ini membahas masalah sengketa lahan di kawasan senayan Gelora Bung Karno (GBK) Jakarta, lahan yang dimaksud yaitu tempat Hotel Sultan berdiri. Semula tanah ini dikelola oleh PT Indobuildco, hingga masa berlaku Hak Guna Bangunan (HGB) berakhir dan akhirnya tanah tersebut kembali ke tangan negara.

PT Indobuildco adalah perusahaan yang memiliki dan mengelola manajemen Hotel Sultan Jakarta sejak 1982 lalu. Perusahaan saat ini adalah milik Pontjo Sutowo yang juga merupakan Direktur Utama PT Adiguna Shipyard. Indobuildco sudah tak memiliki hak lagi atas tanah tersebut berdasarkan atas berakhirnya izin pengelolaan tanah Eks HGB No. 26/Gelora dan HGB No. 27/Gelora atas nama Indobuildco pada 3 Maret dan 3 April 2023.

Pontjo Sutowo selaku pemilik perusahaan pun telah beberapa kali mengajukan gugatan demi meminta perpanjangan hak kelola. Melalui PT Indobuildco Pontjo telah mengajukan pembaruan Hak Guna Bangunan kepada Kementerian ATR/BPN untuk jangka waktu 30 tahun lagi setelah mengelola selama 50 tahun terakhir hotel tersebut.

PT Indobuildco mengacu pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021, di mana HGB di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, diperpanjang paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.¹⁰

⁷ Biro Hukum dan Humas Kementerian ATR/BPN https://www.kominfo.go.id/content/detail/13688/reforma-agraria-menjamin-pemerataan-sosial-ekonomi-masyarakat-secara-menyeluruh/0/artikel_gpr

⁸ Lihat Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

⁹ Di Akses tanggal 18 November 2023 Pukul 13:00 wita <https://tirto.id/siapa-pemilik-hotel-sultan-jakarta-dan-kenapa-dikosongkan-paksa-gQH6>

¹⁰ Di akses tgl 18 November Pukul 10:10 Wita <https://www.cnbcindonesia.com/market/20231002072555-17-476899/kronologi-kisruh-pontjo-sutowo-vs-pemerintah-di-hotel-sultan>

PT Indobuildco melayangkan gugatan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kementrian Sekretariat Negara selaku Ketua Badan Pengelola GOR Bung Karno, Jaksa Agung, Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta, dan Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat.

Pada tahun 2007, hakim pun membacakan vonis atas gugatan yang dilayangkan PT Indobuildco. Dalam vonisnya, hakim mengabulkan gugatan penggugat sebagian. Hakim menyatakan surat perpanjangan HGB oleh Indobuildco sah menurut hukum. Sementara SK Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 adalah tidak sah dan cacat prosedur.

Menurut hakim, SK tersebut melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik yakni asas kejujuran, asas kecermatan, dan asas kepastian hukum karena telah memasukkan tanah Hak Guna Bangunan nomor 26/Gelora dan Hak Guna Bangunan Nomor 27/Gelora ke dalam lingkup hak pengelolaan lahan. Kementrian Sekretariat Negara pun mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (Putusan PT Jakarta Nomor 262/PDT/2007/PT DKI).

Banding tersebut diterima, tapi putusannya menguatkan vonis PN Jakarta Selatan. Pemerintah kemudian mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung (MA) tapi Mahkamah Agung menolak kasasi yang terdaftar dengan nomor perkara 270 K/PDT/2008 tanggal 18 Juni 2008. Pemerintah terus melanjutkan langkah hukum dengan mengajukan Peninjauan Kembali (PK).

Mahkamah Agung pun mengabulkan PK ini dan membatalkan putusan Mahkamah Agung nomor 270 K/PDT/2008 tanggal 18 Juni 2008 dan putusan PT DKI Jakarta nomor 262/Pdt/2007/PT. Jkt tanggal 27 Agustus 2007 yang memperbaiki putusan PN Jaksel nomor 952/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Januari 2007.¹¹

Selanjutnya Dalam putusan Peninjauan Kembali (PK) itu, salah satu pertimbangan MA mengabulkan permohonan pemerintah adalah kasus hukum yang menyeret Robert Jeffrey Lumempouw selaku Kepala Kanwil BPN Jakarta. Dia adalah pihak menerbitkan perpanjangan HGB. Dalam kasus ini, Robert dinyatakan bersalah karena telah menyalahgunakan wewenang dalam memperpanjang HGB Nomor 26/Gelora dan Nomor 27/Gelora.

¹¹ Di Akses 18 November 2023 pukul 13:30 wita <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/pengadilan/pn-jakarta-selatan/tahunjenis/putus/tahun/2007.html>

PT Indobuildco melawan dengan mengajukan peninjauan kembali. Total, perusahaan Pontjo telah mengajukan PK sebanyak 3 kali sampai saat ini. Masing-masing terdaftar dengan Nomor 187 PK/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014, nomor 837 PK/Pdt/2020 tanggal 4 Desember 2020, dan nomor 408 PK/Pdt/2022 tanggal 21 Juni 2022.¹² Terakhir Gugatan yang didaftarkan dengan nomor 71/G/2023/PTUN.JKT. Pihak tergugat yakni Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).¹³

Selanjutnya Pengakhiran HGB No. 26/Gelora dan HGB No. 27/Gelora karena adanya Putusan Peninjauan Kembali (PK) ke 3. Putusan tersebut menyatakan tidak diterimanya Permohonan PK (3) dari PT Indobuildco terhadap Putusan PK (1) yang memenangkan pihak Kementrian Sekretariat Negara. Dalam konferensi pers terkait hasil rapat, Mahfud menegaskan, tanah tersebut merupakan aset negara atau tepatnya kini status kepemilikannya berada di bawah Kementerian Sekretariat Negara (Kemensekneg). Oleh karena itu, Mahfud meminta agar PT Indobuildco untuk segera mengosongkan kawasan tersebut.¹⁴

The Sultan Hotel & Residence Jakarta yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto dibangun pada tahun 1976 sebagai -The Jakarta Hilton International Hotel. The Sultan Hotel sendiri merupakan kompleks yang terdiri dari tiga bangunan dan memiliki taman terluas di Jakarta dengan lokasi strategis, yakni di segitiga emas Jakarta.

Saat di bangun di awalnya bernama hotel Hilton, saat ini The Sultan Hotel & Residence Jakarta memperkenalkan konsep keramahtamahan dan jumlah total 693 kamar, 4 ruang Banquet, dan 1 Lagoon Garden, fasilitas olahraga dan rekreasi, termasuk 12 Lapangan Tenis, Restoran, dan Lounge, serta beragam fasilitas hotel bintang lima lainnya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan Hak Guna Bangunan Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria?

¹² Di akses 18 November 2023 pukul 18:30 wita <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=+indobuildco>

¹³ <https://kumparan.com/kumparannews/pontjo-sutowo-sudah-4-kali-kalah-pk-soal-hotel-sultan-kini-gugat-negara-ke-ptun-1zyvMBR5GzW/full>

¹⁴ Di Akses 17 November 2023 Pukul 18:00 <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230908195943-4-470885/mahfud-md-minta-pontjo-sutowo-kosongkan-lahan-hotel-sultan>

2. Bagaimana Proses Penyelesaian Sengketa Hak Guna Bangunan Hotel Sultan Dan Pemerintah Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian dengan pendekatan yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hak Guna Bangunan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan Hukum Agraria yang beraspek perdata mengatur hak-hak penguasaan atas sumber daya agraria, yang subjeknya perorangan dan badan hukum perdata serta badan-badan pemerintah yang menguasai sumber daya agraria untuk keperluan mendayagunakan sumber daya agraria yang bersangkutan atau untuk memenuhi kebutuhan dan/atau melaksanakan tugasnya 14 masing-masing.

Khusus bidang pertanahan, hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah perdata, ada yang memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, untuk menggunakannya dan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu dengan tanah yang bersangkutan. Inilah yang disebut hak-hak tanah, yang dalam bahasa Belanda dimasukkan ke dalam golongan *genootsrechten*.

Pengertian "penguasaan" dan "menguasai" dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam aspek publik. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan, bahwa :

- 1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 45 dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- 2) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan

perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- 4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakatmasyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuanketentuan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan prinsip hak menguasai negara sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, kemudian ditentukan macam-macam hak atas tanah (hak atas permukaan bumi) yang tertuang dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960. Klasifikasi hak-hak atas tanah berdasarkan sifatnya dibagi menjadi tiga, yakni:

- (a) hak atas tanah yang bersifat tetap;
- (b) hak atas tanah yang akan ditetapkan oleh undang-undang;
- (c) hak atas tanah yang bersifat sementara.

Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok agraria menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.

Hak atas tanah sebagaimana Pasal 16 Ayat (1) dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang memberikan kesempatan kepada masyarakat

untuk dapat memanfaatkan tanah tanpa harus memiliki tanahnya dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha diadakan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern, yang belum ada dalam lingkungan masyarakat perdesaan.

Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya, dalam ayat (2) pasal tersebut, dinyatakan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat kondisi bangunan-bangunannya maka HGB dapat diperpanjang jangka waktunya paling lama 20 tahun.

Pasal 37 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 peraturan dasar pokok-pokok agraria menentukkan Hak guna bangunan dapat terjadi atas mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria memungkinkan dimilikinya hak Guna Bangunan (HGB) oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Indonesia dan berkedudukan di Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 36 UUPA menentukan yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah warganegara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Guna Bangunan dalam Undang-Undang Pokok adalah hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah tersebut dengan jangka waktu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Peraturan Pelaksana terkait Hak Guna Bangunan baru muncul semenjak adanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja), yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021), sehingga pengaturan hak guna bangunan secara spesifik diatur dalam ketentuan tersebut.

Pasal 3 Ruang lingkup Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2020 ini meliputi:

- a. Hak Pengelolaan;
- b. hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas Tanah'

- c. Satuan Rumah Susun;
- d. Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; dan
- e. Pendaftaran Tanah.

1. Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
2. Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.
3. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.
4. Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
 - 1) tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - 2) syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - 3) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - 4) tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
 - 5) tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
 - 6) sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
 - 7) keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

2. Hapusnya Hak Milik atas Tanah

Seluruh hak atas tanah yang dapat dipunyai orang-orang dan badan hukum tidaklah mutlak, artinya hak-hak atas tanah itu ada pembatasan-pembatasannya, yaitu hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan kemungkinan adanya pencabutan hak atas tanah. Fungsi sosial ini diatur dalam ketentuan Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria. Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau

kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip Hukum Tanah Nasional.

Tanah yang memiliki hak (sertifikat) baik itu perorangan maupun badan hukum tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat.

Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanah, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah harus dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan juga menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.

Sedangkan pencabutan hak atas tanah diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria maka untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Menjadi menarik ketika ada kepentingan umum yang lebih membutuhkan, maka kepentingan pribadi dapat dikesampingkan. Kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum seperti membuat jalan umum, bendungan, jalan tol, pembangkit tenaga listrik, rumah sakit pemerintah). Maka hak atas tanah perorangan (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak lainnya) tersebut dapat diambil untuk kepentingan umum dengan memberikan ganti kerugian kepada pemegang hak yang lama.

Hak Guna Bangunan merupakan kewenangan pemerintah kepada warga negara dalam menggunakan lahan yang bukan miliknya. Pada prinsipnya, Hak Guna Bangunan merupakan sertifikat yang menyatakan hak mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukanlah milik pribadi. Hak Guna Bangunan pun tak selalu berada di tanah atas tanah negara, tetapi juga bisa berada di atas tanah hak pengelolaan (HPL) dan tanah hak milik.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Pasal 35:

1. Pemegang hak guna bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, dalam jangka waktu I (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- 2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum

Masa sertifikat Hak Guna Bangunan berakhir dan belum diperpanjang, maka status tanah akan kembali menjadi milik negara atau perusahaan. Selanjutnya apabila dalam jangka waktu tersebut haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, maka hak tersebut akan hapus karena hukum. Oleh karenanya, seluruh pemegang Hak Guna Bangunan harus memperhatikan masa berlaku dan waktu untuk memperpanjang sertifikat.

Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

- (1) Hak Pengelolaan hapus karena:
 - a. dibatalkan haknya oleh Menteri karena:
 1. cacat administrasi; atau
 2. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - b. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya;
 - c. dilepaskan untuk kepentingan umum;
 - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
 - e. diberikan hak milik;
 - f. ditetapkan sebagai Tanah Telantar; atau
 - g. ditetapkan sebagai Tanah Musnah.
- (2) Dalam hal Hak Pengelolaan dibatalkan karena cacat administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dinyatakan batal apabila dinyatakan dalam surat keputusan pembatalan Hak Pengelolaan.
- (3) Dalam hal Hak Pengelolaan dibatalkan karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 2, Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan dapat dinyatakan batal sepanjang amar putusan mencantumkan batalnya Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan.

B. Proses Penyelesaian Sengketa Hak Guna Bangunan Hotel Sultan Dan Pemerintah Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung.

Tanggal 17 Agustus 2006 – Jakarta Hilton International Hotel secara resmi berubah nama menjadi The Sultan Hotel & Residence Jakarta dan menandai hari pertamanya sebagai Hotel Internasional bintang lima yang independen. The Sultan merupakan nama hotel baru persembahan Singgasana Hotel & Resorts. The Sultan Hotel & Residence Jakarta yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto dibangun pada tahun 1976 sebagai -The Jakarta Hilton International Hotel.

Singgasana Hotel & Resorts merupakan perusahaan pengembang dan pengelola property The Sultan Hotel yang merupakan kompleks yang terdiri dari tiga bangunan dan memiliki taman terluas di Jakarta dengan lokasi strategis, yakni di segitiga emas Jakarta. The Sultan Hotel & Residence Jakarta memperkenalkan konsep keramahtamahan dan jumlah total 693 kamar, 4 ruang Banquet, dan 1 Lagoon Garden, fasilitas olahraga dan rekreasi, termasuk 12 Lapangan Tenis, Lounge dan Restoran, serta beragam fasilitas hotel bintang lima lainnya.

Cerita bermula ketika Mantan Gubernur DKI Jakarta, Ali Sadikin (Berdasarkan arsip Gatra 2005), menerima kabar bahwa Jakarta jadi tuan rumah konferensi pariwisata se-Asia Pasifik yang akan dihadiri sekitar 3.000 orang. Karena tak memiliki banyak hotel berskala internasional, Gubernur Jakarta waktu itu mengajukan surat kepada Pertamina ihwal pembangunan hotel untuk menjamu para tamu pada 1971.¹⁵

Selain karena tidak boleh dibangun pihak swasta, permintaan kepada Pertamina disebabkan karena BUMN itu sedang berada di masa kejayaan dan banyak uang. Perlu diketahui, pada tahun 1970-an, Pertamina tertimpa 'durian runtuh' karena harga minyak dunia di pasar global sedang meningkat, atau dalam istilah ekonomi disebut oil boom.

Permintaan ini kemudian disetujui oleh Direktur Utama Pertamina, Ibnu Sutowo (1968-1978). Singkat cerita, pada 1973 Sutowo membangun hotel tersebut di kawasan Senayan di bawah bendera PT Indobuild Co. Dalam kesaksian Ali Sadikin, berdasarkan arsip Detik (30/1/2007), Gubernur ali sadikin percaya kalau PT Indobuild Co milik Pertamina.

PT Indobuildco melakukan perjanjian dengan Pemda DKI Jakarta dengan sejumlah poin. Perjanjian tersebut ditandatangani 19 Agustus 1971. Salah satunya, PT Indobuildco mendapat izin penggunaan lahan seluas 13 hektare dengan membayar kepada Gubernur US\$1,5 juta untuk jangka waktu 30 tahun. Pada saat penandatanganan perjanjian dilakukan pembayaran sebesar US\$100 ribu.

Isi perjanjian itu menyebutkan Gubernur DKI Jakarta akan membantu soal penyelesaian tanah dan perizinan dan semua biaya dibebankan kepada penggugat. Dituliskan pula, masalah tanah sepenuhnya menjadi tanggung jawab gubernur. Tanggal 3 Agustus 1972 terbit Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 181/HGB/Da/72 yang ditandatangani oleh Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) kepada perusahaan Pontjo untuk jangka waktu 30 tahun.

Hak Guna Bangunan Nomor 181/HGB/Da/72 dipecah menjadi dua yakni nomor 26/Gelora tanah seluas 57.120 meter persegi dan HGB Nomor 27/Gelora seluas 83.666 meter persegi. Kedua HGB itu memiliki masa berakhir pada 4 Maret 2003. Kemudian Hotel sultan rampung pada tahun 1976, Gubernur Ali sadikin merasa ditipu oleh Sutowo karena ternyata PT Indobuild Co bukan milik BUMN Pertamina. Dalam kesaksian Mantan Gubernur Ali Sadikin, dikutip dari Detik.com (30/1/2007).¹⁶

Mengutip buku Kiprah Keluarga Ibnu Sutowo oleh Tempo, hotel itu memiliki 1.104 kamar, sembilan ruang banquet dan satu ballroom, fasilitas olahraga dan rekreasi, serta beragam fasilitas hotel lima lainnya. Hotel tersebut kemudian bekerja sama dengan jaringan hotel internasional, Hilton Hotels Corporation, yang membuat hotel di Senayan itu diberi nama Hotel Hilton. Dari sinilah awal kontroversi hotel yang kini disebut Hotel Sultan itu.

Awal mula Pemerintah memperbolehkan pihak swasta membangun dan mengelola bangunan di lahan negara. Bahkan, PT Indobuild Co diberi HGB selama 30 tahun. PT Indobuild Co sendiri adalah milik keluarga Ibnu Sutowo, tepatnya dikelola langsung oleh anaknya, Pontjo Sutowo. Dengan kata lain, hotel tersebut bukan menjadi milik negara, tetapi malah dikendalikan keluarga Sutowo. Pada masa Orde Baru tentu tidak ada yang berani menggugat hal ini. Terlebih, Sutowo sendiri dikenal sebagai orang yang tidak bisa di sentuh oleh aparat berwajib karena beberapa kali berhasil lolos dari jeratan hukum.

¹⁵ Di akses tanggal 19 November 2023 Pukul 12:00 wita <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230302163310-4-418409/sejarah-hotel-sultan-dibangun-ibnu-sutowo-kini-punya-negara>

¹⁶ Ibid

Semua berubah ketika Presiden Soeharto lengser dan reformasi membuka keran kebebasan. Keberadaan hotel tersebut digugat. HGB yang habis pada 2003 menandai awal mula pertempuran pemerintah melawan keluarga Sutowo. Semua ini dilakukan untuk merebut kembali kepemilikan Hotel Sultan setelah beberapa tahun dikelola swasta.

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 181/HGB/Da/72 yang ditandatangani oleh Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) ternyata ada Surat Keputusan (SK) Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Sekretariat Negara Republik Indonesia cq Badan Pengelolaan Gelanggang Olah Raga Senayan yang keluar juga di tahun 1989.

Berdasarkan Surat Keputusan (SK) Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Sekretariat Negara Republik Indonesia cq Badan Pengelolaan Gelanggang Olah Raga Senayan setneg sebagai pengelola atas izin HGB 26 dan HGB 27 diatas. Selanjutnya Hak Guna Bangunan Pontjo Sutowo terhadap Hotel Sultan sudah berakhir di tahun 2002, tiba tiba Robert Jeffrey Lumempouw selaku Kepala Kanwil BPN Jakarta saat itu mengeluarkan izin perpanjangan HGB PT Indobuildco pada tahun 2002 untuk 20 tahun atau sampai 2023 secara administrasi dengan masa berlaku yang berakhir pada 3 Maret 2023 dan 3 April 2023 untuk No 26 deng 27 HGB . Perpanjangan tersebut turut diklaim oleh PT Indobuildco telah dicatat pada Buku Tanah dan sertifikat kedua HGB diatasnamakan penggugat.

Pihak PT Indobuildco terus melakukan pengelolaan atas lahan HGB 26 dan HGB, selama masa itu Pihak PT Indobuildco telah melakukan gugatan kepada Pemerintah dimulai dari tahun 2006 hingga saat ini masih lahan termasuk Properti dan pengelolaan Hotel sultan masih di duduki oleh PT Indobuildco. Saat ini Pemerintah sudah tidak memperpanjang izin untuk mengelola lahan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 26/Gelora seluas 57.120 m2 dan HGB Nomor 27/Gelora seluas 83.666 m2 milik perusahaan di Kelurahan Gelora, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.

Polemik PT Indobuildco dengan negara ini berawal pada tahun 2006 , PT Indobuildco berupaya melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Selatan dengan pokok persolan adalah sertifikat Hak Guna Bangunan

(HGB) yang dimiliki PT Indobuildco dan Surat Keputusan Hak Pengelolaan yang diterbitkan BPN. Keduanya terkait lahan yang sama yakni di kawasan GBK, tempat berdirinya Hotel Sultan.

PT Indobuildco Berusaha untuk membatalkan Surat Keputusan (SK) Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Sekretariat Negara Republik Indonesia cq Badan Pengelolaan Gelanggang Olah Raga Senayan yang keluar juga di tahun 1989.

Mengutip dari laman Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) PN Jakarta Selatan gugatan tersebut terdaftar dengan nomor perkara 952/PDT.G/2006/PN penggugat atas nama PT Indobuildco dengan tergugat menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), Mensekneg selaku Ketua BDN Pengelola GOR B. Karno, Jaksa Agung, Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta, dan Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat.

Pada tahun 2007 hakim membacakan vonis atas gugatan yang dilayangkan PT Indobuildco. Vonisnya hakim mengabulkan gugatan penggugat sebagian. Hakim menyatakan surat perpanjangan HGB oleh PT Indobuildco sah menurut hukum, Sementara SK Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 adalah tidak sah dan cacat prosedur.

Hakim Berpendapat surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 169/HPL/BPN/89 tanggal 15 Agustus 1989 tersebut melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik yakni asas kejujuran, asas kecermatan, dan asas kepastian hukum karena telah memasukkan tanah Hak Guna Bangunan nomor 26/Gelora dan Hak Guna Bangunan Nomor 27/Gelora ke dalam lingkup hak pengelolaan lahan.

Pemerintah pun melakukan perlawanan atas putusan itu, melalui Kementrian Sekertaris Negara pun mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Banding tersebut diterima, tapi putusannya menguatkan vonis PN Jakarta Selatan. Upaya hukum lanjutan pemerintah mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung (MA). Upaya hukum kasasi pemerintah kalah lagi dengan hakim menolak kasasi yang terdaftar dengan nomor perkara 270 K/PDT/2008 tanggal 18 Juni 2008.

Pemerintah berupaya mencari keadilan dengan melakukan upaya hukum Peninjauan kembali (PK). Mahkamah Agung mengabulkan upaya Peninjauan kembali ini dan membatalkan putusan MA nomor 270 K/PDT/2008 tanggal 18

Juni 2008 dan putusan PT DKI Jakarta nomor 262/Pdt/2007/PT.Jkt tanggal 27 Agustus 2007 yang memperbaiki putusan PN Jaksel nomor 952/Pdt.G/ 2006/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Januari 2007.

Pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung dalam mengabulkan permohonan pemerintah untuk peninjauan kembali (PK) adalah kasus hukum yang menyeret Robert Jeffrey Lumempouw selaku Kepala Kanwil BPN Jakarta. Ia adalah pihak menerbitkan perpanjangan HGB. Pendaftaran dan pemberian izin dari Badan Pertanahan Nasional telah memperkaya Indobuildco. Dalam kasus ini, Mantan Kepala BPN Jakarta Pusat Ronny Kusumo Judistiro dituntut enam tahun penjara dinyatakan bersalah karena telah menyalahgunakan wewenang dalam memperpanjang HGB Nomor 26/Gelora dan Nomor 27/Gelora.

Menurut Jaksa Penuntut Umum (JPU), Robert Jeffrey Lumempouw dan Ronny Kusumo Judistiro terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum. JPU yang diketuai Ali Mukartono di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat saat sidang mengatakan, perbuatan hukum para terdakwa sesuai dengan dakwaan primer, pasal 2 ayat (1) jo pasal 18 Undang-Undang (UU) No 31/1999 sebagaimana diubah dengan UU 20/2001 tentang perubahan atas UU No 31/1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (PN Jaksel) menghukum Robert selama 3 tahun penjara pada 27 Juni 2007. Putusan ini dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi (PT) Jakarta pada 8 Oktober 2007. Putusan juga tidak berubah pada sidang kasasi di MA dengan ketua majelis kasasi Prof Dr Bagir Manan dengan anggota Artidjo Alkostar dan Djoko Sarwoko. Jeffrey pun mengajukan PK dari putusan kasasi tersebut.

PT Indobuildco dalam proses selanjutnya telah mengajukan PK sebanyak 3 kali sampai saat ini. Masing-masing terdaftar dengan Nomor 187 PK/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014, nomor 837 PK/Pdt/2020 tanggal 4 Desember 2020, dan nomor 408 PK/Pdt/2022 tanggal 21 Juni 2022. Setelah kalah di tingkat Peninjauan kembali (PK), pihak PT Indobuildco kembali mengajukan gugatan atas objek sengketa yang sama ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta pada 28 Februari 2023.

PT Indobuildco Dalam perkara ini, meminta agar majelis hakim mencabut Keputusan Kepala BPN Nomor 169/hpl/bpn/1989 terkait pemberian hak pengelolaan kepada Kementerian Sekretariat Negara dan Badan Pengelola Gelanggang

Olahraga Senayan. dari laman SIPP PTUN Jakarta, majelis hakim menyatakan gugatan Pontjo Sutowo dengan Nomor Perkara 71/G/2023.PTUN.JKT ditolak seluruhnya.

Putusan PTUN JAKARTA Nomor 71/G/2023/PTUN.JKT Tanggal 28 Agustus 2023-Penggugat: PT. Indobuildco; Tergugat: Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Atr/Bpn) Republik Indonesia; Tergugat Ii Intervensi 1: Menteri Sekretaris Negara Republik Indonesia; Tergugat Ii Intervensi 2: Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Komplek Gelanggang Olahraga Bung Karno.

Mengadili: Dalam Eksepsi: Menyatakan eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tidak diterima; dalam pokok perkara:1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.299.000,00 (dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah).

Beberapa fakta persidangan yang menjadi pertimbangan hukum seperti Pemerintah Pusat telah terbukti melakukan pembebasan lahan melalui Komando Urusan Pembebasan Asian Games (KUPAG) pada tahun 1962. "Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 4 Tahun 1984 tentang Badan Pengelola Gelanggang Olahraga Senayan, Diktum Pertama menyebutkan bahwa seluruh tanah dan bangunannya beserta hasil-hasil pembangunan atau pengembangannya di kawasan Asian Games adalah milik Negara Republik Indonesia, dalam hal ini Kementerian Sekretariat Negara

Bukti lain yang menyebut Blok 15 di Kawasan GBK merupakan milik negara adalah Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 169/HPL/BPN/1989. Belied itu menyatakan bahwa HGB atas nama PT Indobuildco berada di atas HPL Nomor 1/Gelora a.n Kementerian Sekretariat Negara cq. PPK GBK.

Putusan perkara perdata PT Indobuildco Nomor 952/Pdt.G/2006/PN.Jak-Sel tanggal 29 Januari 2007, juga terdapat kesaksian dari Mantan Gubernur DKI Jakarta, Ali Sadikin. Gubernur Saat itu Ali Sadikin mengaku merasa tertipu karena mengira PT Indobuildco adalah anak perusahaan Pertamina, tetapi ternyata milik pribadi.

Mengacu pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021, di mana HGB di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, diperpanjang paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Pasal 5

1. Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada:
 - a. instansi Pemerintah Pusat;
 - b. Pemerintah Daerah;
 - c. badan usaha milik negara f badan usaha milik daerah;
 - d. badan hukum milik negaralbadan hukum milik daerah;
 - e. Badan BankTanah; atau
 - f. badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

Pasal 8

- (1) Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud daiam Pasal 7 ayat (1) huruf b dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, kepada:
 - a. pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah; atau
 - b. pihak lain, apabila Tanah Hak pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan Tanah.
- (2) Perjanjian pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak;
 - b. letak, batas, dan luas Tanah;
 - c. jenis penggunaan, pemanfaatan Tanah, dan/ataubangunan yang akan didirikan;
 - d. ketentuan mengenai jenis hak, jangka waktu, perpanjangan, pembaruan, peralihan, pembebanan, perubahan, dan/atau hapusi batalnya hak yang diberikan di atas Tanah hak Pengelolaan, dan ketentuan pemilikan Tanah dan bangunan setelah berakhirnya Hak Atas Tanah;
 - e. besaran tarif dan f atau uang wajib tahunan dan tata cara pembayarannya; dan
 - f. persyaratan dan ketentuan yang mengikat para pihak, pelaksanaan pembangunan, denda atas wanprestasi termasuk klausul sanksi, dan pembatalan/ pemutusan pedanjian.
- b) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 tahun 2021. Tujuannya untuk mengontrol dan mengendalikan fungsi pemanfaatan tanah. Melalui peraturan ini diharapkan pemerintah memiliki landasan hukum untuk bisa lebih mengedepankan prinsip

kepentingan umum, ekonomi pembangunan dan sosial.

Peraturan Pemerintah ini diharapkan bisa mengoptimalkan pemanfaatan tanah guna kepentingan umum. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 tahun 2021 diatur tanda bukti hak termasuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik, termasuk keputusan yang dibuat oleh pejabat berwenang.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat kondisi bangunan-bangunannya maka HGB dapat diperpanjang jangka waktunya paling lama 20 tahun. Secara legalitas, pemegang sertifikat HGB tidak memiliki kuasa penuh atas tanah, melainkan hanya pada bangunan atau properti yang didirikan di atas lahan tersebut. Dengan demikian, apabila masa sertifikat HGB berakhir dan belum diperpanjang, maka status tanah akan kembali menjadi milik negara atau perusahaan. Turunan dari UUPA yang pernah di gunakan di Indonesia adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah untuk memperkuat aturan Hak Guna Bangunan dan kemudian di cabut dan diganti oleh pemerintah dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
2. Proses Penyelesaian Sengketa Hak Guna Bangunan Hotel Sultan Dan Pemerintah Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, Dimulai dengan gugatan tingkat pertama dengan Nomor perkara 952/PDT.G/2006/PN penggugat atas nama PT Indobuildco dengan tergugat menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), Mensekneg selaku Ketua BDN Pengelola GOR B. Karno, Jaksa Agung, Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta, dan Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat dengan amar putusan Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian. Selanjutnya Kementerian Sekretariat Negara pun mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi

DKI Jakarta (Putusan PT Jakarta Nomor 262/PDT/2007/PT DKI). Banding tersebut diterima, tapi putusannya menguatkan vonis PN Jakarta Selatan.

Selanjutnya dalam upaya hukum kasasi pemerintah kalah lagi dengan hakim menolak kasasi yang terdaftar dengan nomor perkara 270 K/PDT/2008 tanggal 18 Juni 2008. Mahkamah Agung mengabulkan upaya Peninjauan kembali Pemerintah dan membatalkan putusan MA nomor 270 K/PDT/2008 tanggal 18 Juni 2008 dan putusan PT DKI Jakarta nomor 262/Pdt/2007/PT.Jkt tanggal 27 Agustus 2007 yang memperbaiki putusan PN Jaksel nomor 952/Pdt.G/ 2006/PN.Jkt.Sel tanggal 8 Januari 2007 karena ditemukannya bukti baru yang menyatakan perpanjangan HGB No 27/Gelora dan No 26/Gelora terdapat cacat hukum dan merugikan negara.

Pemerintah 1 satu kali menang PK sampai saat ini, PT Indobuildco melawan dengan mengajukan peninjauan kembali. sebanyak 3 kali dan tetap di tolak. Terakhir Gugatan PTUN yang didaftarkan dengan nomor 71/G/2023/PTUN.JKT. Putusannya tetap sama Di tolak.

B. Saran.

1. Pada 2021 lalu pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 tahun 2021. Tujuannya untuk mengontrol dan mengendalikan fungsi pemanfaatan tanah. Saran buat pemerintah dalam skripsi ini melalui Kementerian Agraria & Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk mempercepat proses serta lebih tegas dan lebih mengedepankan prinsip kepentingan umum, ekonomi pembangunan, dan social yang diperlukan pada saat ini.
2. Pemerintah harus lebih tegas menegakkan aturan dan segera mengeksekusi hotel sultan yang telah kalah di pengadilan serta merugikan negara trilyunan. Pemerintah wajib menagih semua royalty dan biaya sewa penggunaan tanah milik Negara yang digunakan selama ini oleh PT Indobuildco.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Black Cambell Henry, *Black law Dictionary, (USA: West Publising Co, 1991)*,
Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1*

Hukum Tanah Nasional, Cetakan Kesembilan, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003

Hardjasoemantri Koesnadi, *Hukum Tata Lingkungan, Edisi Kedelapan Cetakan Kedelapanbelas, Penerbit Gadjah Mada University Press, 2005*

Murad Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah, Jakarta, Alumni, 1991*

Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia, UIN Sunan Ampel Press, Surabaya, 2016*

Parlindungan A.P. (disebut AP. Parlindungan – II) “Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria” Bandung : CV. Mandar Maju, 1998

Setiawan I Ketut Oka Setiawan , *Hukum Perdata Mengenai Orang Dan Kebendaan, FH Utama Jakarta, 2011*

S Soekanto, dan Mamudji, S. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat). Jakarta: Rajawali Pers. 2001.*

Sumarja FX, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia), STPN Press, Sleman, 2015*

Subekti, *Hukum Perdata, Pembimbing CV, Jakarta, 1953*

Yazid Fadhil, *Pengantar Hukum Agraria, Penerbit Undhar Press, Medan, 2020*

Jurnal

Pinasang Dani Robert , *Falsafah Pancasila Sebagai Norma Dasar (Grundnorm) Dalam Rangka Pengembangan Sistem Hukum Nasional, Vol.XX/No.3/April-Juni/2012*

Roeroe Sarah D.L., *Penegakan Hukum Agraria Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Proses Peradilan, .vol.i/no.6/Okttober-Desember /2013 Edisi Khusus*

Setiabudhi Okthalia Donna, *Kewenangan Dan Peran Pemerintah Daerah Dalam Pengaturan Penguasaan Tanah, Lex Administratum, Vol. III/No. 8/Okt/2015*

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945,

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Sumber Lainnya

[https://www.cnbcindonesia.com/
news/20230302163310-4-418409/sejarah-
hotel-sultan-dibangun-ibnu-sutowo-kini-
punya-negara](https://www.cnbcindonesia.com/news/20230302163310-4-418409/sejarah-hotel-sultan-dibangun-ibnu-sutowo-kini-punya-negara)

[https://www.cnbcindonesia.com/market/20231002
072555-17-476899/ kronologi-kisruh-
pontjo-sutowo-vs-pemerintah-di-hotel-
sultan](https://www.cnbcindonesia.com/market/20231002072555-17-476899/kronologi-kisruh-pontjo-sutowo-vs-pemerintah-di-hotel-sultan)

[https://putusan3.mahkamahagung
.go.id/search.html?q=+indobuildco](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=+indobuildco)

[https://www.cnbcindonesia.com/news/
20230908195943 -4-470885/ mahfud-md-
minta-pontjo-sutowo-kosongkan-lahan-
hotel-sultan](https://www.cnbcindonesia.com/news/20230908195943-4-470885/mahfud-md-minta-pontjo-sutowo-kosongkan-lahan-hotel-sultan)