SKRIPSI

KETENTUAN PENGGUNAAN HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP PEMEGANG HAK (STUDI KASUS KABUPATEN PADANG PARIAMAN)

NAMA: NICKO PRIADY BP: 01.141.171

Program Kekhusussan: Hukum Perdata





FAKULTAS HUKUM PROGRAM EKSTENSI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2006

ABSTRAK

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri melainkan diatas tanah hak milik orang lain dengan ketentuan seperti yang telah di atur dalam undang-undang pokok agraria.

Berdasarkan uraian diatas maka sebagai hak atas tanah yang masa berlakunya terbatas untuk jangka waktu tertentu maka ditemukan beberapa permasalahan mengenai hak guna bangunan, yaitu 1. Bagaimana pengaturan tentang mendirikan bangunan diatas tanah hak milik orang luin. 2. Berapa lama jangka waktu yang dapat diberikan kepada pemegang hak guna bangunan dan berapa lama jangka waktu hak dapat diperpanjang. 3. Bagaimana status bangunan setelah berakhirnya perjanjian.

Untuk menjawab permasalahan diatas maka metode yang dipakai adalah metode penelitian secara yuridis sosiologis yaitu pendekatan masalah melalui hukum dengan melihat keadaan hukum yang berlaku dan dihubungkan dengan fakta dan kenyataan yang ada dilapangan. Sedangkan pengambilan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara observasi, studi dokumen dan wawancara dalam menganalisa data menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif.

Dari hasil penelitian yang dilakukan tentang ketentuan guna bangunan diatas tanah hak milik ini dapat diambil kesimpulan bahwa ketentuan pendirian bangunannya adalah diatas tanah hak milik orang lain yang pengaturannya dilakukan dengan perjanjian antara pihak yang memiliki tanah dengan pihak yang akan menyewa untuk pendirian bangunan demi kepentingan pribadi atau umum

Jangka waktu yang dapat diberikan adalah maksimal 30 tahun dan dapat di perpanjang paling lama 20 tahun. Jangka waktu bak guna bangunan tergantung dari perjanjian yang dibuat sebelumnya oleh para pihak. Terhadap status bangunan setelah berakhirnya perjanjian dapat berakibat 3 hal yaitu bangunan tersebut di hibahkan atau di berikan kepada pemegang hak atas tanah, Sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian, bangunan dibongkar dikarenakan tanah yang disewa tersebut menimbulkan sengketa dan oleh putusan pengadilan bangunan tersebut dibongkar. Status bangunan setelah berakhirnya perjanjian dapat berupa pemberian ganti rugi terhadap bangunan yang ditinggalkan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh masingmasing pihak.

BABI

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih dilingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupannya dari tanah. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan pancasila dan Undang-Undang dasar 1945 tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.¹

Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional itu juga ternyata dari ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor II/MPR/1993 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara, yang antara lain memberi amanat sebagai berikut: "Penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia", sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanaan secara berencana guna mewujudkan kesejahteraan rakyat yang sebesar-besarnya. Penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah dan termasuk berbagai upaya untuk mencegah pernusatan penguasaan tanah agar makin terwujud sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efesien yang meliputi

tertib administrasi hidup. Kegiatan pengembangan administrasi pertanahan perlu ditingkatkan dan ditunjang dengan perangkat analisis dan perangkat informasi pertanahan yang makin baik.

Ketentuan-ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar UUPA.

Menurut Pasal 1 UUPA pengertian Agraria adalah:

"Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional".

Walaupun sebagian besar pasal-pasalnya memberikan ketentuan mengenai hak-hak atas tanah namun sebagai ketentuan yang bersifat pokok banyak materi pengaturan yang bersifat lebih rinci yang masih perlu ditetapkan. Keperluan akan ketentuan-ketentuan yang lebih rinci ini selama lebih dari tiga puluh tahun dipenuhi dengan pengaturan teknis operasional dalam bentuk yang lebih rendah dari pada perturan pemerintah.

Dengan makin rumitnya masalah pertanahan dan makin besarnya keperluan akan ketertiban didalam pengelolaan pertanahan, makin dirasakan keperluan akan adanya peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang tingkatnya lebih tinggi, yaitu dalam bentuk peraturan pemerintah yang menerapkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai (P.P. No 40 Tahun 1996) Sebagai hak atas tanah yang masa berlakunya terbatas untuk jangka waktu tertentu Hak Guna Usaha, Hak

¹ Ibid

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dapat diambil kesimpulan

- 1. Pengaturan tentang mendirikan bangunan di atas tanah hak milik orang lain adalah dengan diadakannya perjanjian sewa menyewa antara pihak yang akan memberikan hak sewa terhadap tanahnya kepada sipengguna hak tanah yang dimilikinya untuk mendirikan bengunan sesuai dengan kepentingan dari sipemegang hak sewa, untuk mendirikan bangunan diatas tanah hak milik orang lain ini harus dengan ketentuan yang bertaku dalam undang-undang pokok agraria. Pengaturan lainnya dapat berupa perjanjian sewa yang berisikan kesepakatan tentang hak dan kewajiban para pihak yang harus dipenuhi oleh masing-masing.
- 2. Jangka waktu yang dapat diberikan dan jangka waktu hak diperpanjang. Jangka waktu berlakunya hak guna bangunan adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, tergantung perjanjian para pihak berapa lama hak guna bangunan itu berlaku tergantung nantinya oleh kesepakatan para pihak dlam melakukan perjanjian.
- 3. Status bengunan setelah habisnya perjanjian, dalam ketentuan hak guna bangunan, status bangunan setelah berakhirnya perjanjian sangat diperlukan, ada 3 macam status bangunan setelah berakhirnya perjanjian yaitu bangunan dapat dihibahkan dan diberikan kepada sipemegang hak

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Parlindungan A.P., Prof, DR, SH, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, CV Mandar Maju, Bandung Tahun 1998.
- Boedi Harsono, Prof. 2003, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksamaannya) PT. Djambatan Jakarta.
- Effendi Perangin; 1994; Mencegah Sengketa Tanah (Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjaminkan Tanah Secara Aman); PT. Raja Grafindo Persada Jakarta
- Indonesia (Suata Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum) PT. Raja Grafindo Persada Jakarat.
- 5. Jon Salindeho; 1994; Manusia, Tanah, Hak dan Hukum; Jakarta
- Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja; 2004; Hak- Hak Atas Tanah; Kencana Jakarta.
- Arie Sukanti Hutagalung, 1985, Program Redistribusi Tanah Di Indonesia
 (Suatu Sarana Kearah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah) CV. Rajawali Jakarta.
- Rajaguguk, Empan, 1995, Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup, Candra Pratama, Jakarta.
- Soejono, SH, MH. H. Abdurrahman, SH, MH, Prosedur Pendaftaran Tanah,
 PT. Rineka Cipta Jakarta, 2003