

LAPORAN PENELITIAN
DOSEN MUDA

IMPLEMENTASI PASAL 44 UNDANG-UNDANG POKOK
AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960 DALAM MENDIRIKAN
BANGUNAN DIATAS TANAH HAK MILIK ORANG LAIN
DI SUMATERA BARAT



TIM PENELITIAN :

1. **Dian Amelia, SH, MH**
2. **Misnarsyam, SH, MH**
3. **Damas Reni Priharti, SH, MH**

Dibiayai oleh Direktorat Jendral Pendidikan Tinggi
Departemen Pendidikan Nasional
Sesuai dengan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan
Penelitian No. 001/SP2H/PP/DP2M/III/2007
Tanggal, 29 Maret 2007

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG

OKTOBER – 2007

ABSTRAK

Membangun dan memiliki bangunan di atas tanah pihak lain hanya dimungkinkan di atas tanah hak milik atas dasar hak sewa untuk bangunan dengan ketentuan seperti yang telah diatur dalam pasal 44 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria. Berdasarkan uraian diatas sebagai hak atas tanah yang masa berlakunya terbatas maka ditemukan beberapa masalah dalam implementasi dari pasal 44 UUPA No. 5/1960 yaitu : 1. bagaimana bentuk perjanjian antara pemilik bangunan dengan pemilik tanah, 2. Bagaimana status bangunan jika perjanjian berakhir, 3. Bagaimana penyelesaiannya apabila terjadi sengketa. Untuk menjawab permasalahan di atas maka tipe penelitian yang dipakai adalah penelitian hukum empiris, terutama untuk mengetahui pranata hukum yang mengatur mendirikan bangunan di atas tanah hak milik orang lain dan dihubungkan dengan fakta dan kenyataan yang ada dilapangan sedangkan pengambilan data dalam penelitian ini dilakukan dengan carawawancara, studi dokumen dalam menganalisa data menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif. Dari hasil penelitian yang dilakukan tentang implementasi pasal 44 UUPA tentang seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah orang lain untuk keperluan bangunan, dapat disimpulkan bahwa ketentuan mengenai hak sewa atas tanah orang lain untuk keperluan bangunan ini dilakukan dengan perjanjian antara pihak yang memiliki (menguasai tanah) dengan pihak yang akan menyewa untuk kepentingan pribadi. Jangka waktu yang dapat diberikan adalah maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. Jangka waktu hak guna bangunan tergantung dari perjanjian yang dibuat sebelumnya oleh para pihak, terhadap status bangunan jika perjanjian berakhir ada 3 hal yaitu bangunan tersebut diberikan kepada pemegang hak atas tanah sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian atau bangunan di bongkar atau diberi ganti rugi oleh pemilik tanah, jika terjadi sengketa oleh putusan pengadilan bangunan itu dibongkar atau diberi ganti rugi terhadap bangunan yang ditinggalkan.

BAB I

PENDAHULUAN

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia telah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah untuk memperoleh kebutuhan hidup dengan cara mendaya gunakan tanah.

Dimanapun kita berada di dunia ini, akan kita saksikan bagaimana manusia akan memperoleh sebidang tanah untuk kehidupannya. Setelah tanah tersebut diperoleh, maka akan dipertahankan sebagaimana tempat perumahan, pertanian dan kebutuhan lainnya.

Semakin banyak manusia berada di suatu, tempat, maka semakin sulit ditemukan tanah kosong atau bebas penduduknya, bebas dari bangunan dan dari hak orang, namun kebutuhan akan rumah tempat berlindung dan juga tempat usaha seperti banyak dari masyarakat yang mendirikan bangunan rumah atau tempat usaha lainnya di atas tanah milik orang lain dengan¹ cara menyewa tanah hak milik tersebut.

Membangun dan memiliki bangunan di atas tanah pihak lain hanya dimungkinkan di atas tanah hak milik atas dasar hak sewa untuk bangunan.¹⁾

Ketentuan hal ini diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa :

“Seseorang atau Badan Hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah hak milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”.

¹ Budi Harsono;2003, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaanya), Djambatan; Jakarta; hal 297

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kondisi Daerah Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Padang, Kecamatan Padang Barat, Padang Selatan, Padang Timur, Padang Utara, Kecamatan Olo Nanggalo, Koto Tangah, Kecamatan Lubuk Kilangan, Kecamatan Bungus Teluk Kabung, Di Bukittinggi dilaksanakan di Kecamatan mandiangin koto selayan Kel, Puhun Tembok Pulasan Dalam, kampung dalam tembok dan desa gurun buwai sedangkan di Pariaman dilaksanakan di Kecamatan Pariaman Selatan dan Kecamatan Lubuk Alung, Pauh Kamba.

Kecamatan bungus Teluk Kabung merupakan daerah pantai dengan banyak nelayan daerah kawasan wisata. Kecamatan ini adalah yang ketiga terluas dikota Padang yaitu seluas 100,78 km² dengan tingkat kepadatan penduduk yang paling rendah yaitu 22 orang km. kelurahan yang ditetapkan sebagai daerah penelitian ialah daerah sungai pisang dilaksanakan wawancara kepada masyarakat dengan mengambil sampel 30 responden.

Kecamatan Lubuk Kilangan merupakan daerah pembinaan tanah untuk industri semen di Kota Padang di daerah ini dilaksanakan di kelurahan Batu Gadang sebanyak 30 responden.

Kecamatan Padang selatan dipilih sebagai daerah penelitian dengan pertimbangan kecamatan Padang selatan merupakan daerah yang cukup padat penduduknya yaitu dengan kepadatan 5,80 km² daerah ini dapat dinyatakan sebagai daerah yang telah berkembang terlebih dahulu dibandingkan dengan daerah lainnya di

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana Pihak yang satu memberikan haknya sementara, agar pihak yang lain mendapatkan kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu di sanggupi pembayarannya sesuai menurut ketentuan pasal 44 UUPA ayat 2. Perjanjiannya dapat dilakukan dengan secara tertulis maupun secara lisan tergantung pada kesepakatan para pihak.
2. Dari hasil pembahasan dapat diambil kesimpulan tentang status bangunan jika perjanjian berakhir adalah : 122 orang (46,04%) menyatakan bangunan dibongkar, 144 orang (53,215) menyatakan bangunan tidak dibongkar karena biaya bangunan dipakai dari uang sewa sisanya 2 orang responden (0,75%) diberi ganti rugi terhadap bangunan yang ditinggalkan oleh si pemilik tanah
3. Penyelesaian sengetaka bangunan atas hak sewa dari tanah hak milik orang lain dalam hubungan sewa menyewa tanah dalam putusan hakim :
 - Penyewa tanah tidak bisa menguasai tanah sewa, apalagi untuk selama-lamanya.
 - Bila hakim menyatakan untuk membatalkan hubungan sewamenyewa maka tanah sewa harus dikosongkan dengan cara memindahkan bangunan tersebut ketempat lain dan penyewa tanah yang telah terlanjur mendirikan bangunan permanen maka bangunan tersebut harus di bongkar kecuali apabila dalam suart perjanjian sewa menyewa disebutkan adanya ganti rugi terhadap bangunan bila perjanjian berakhir.

Saran

1. Kepada para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa diharapkan membuat perjanjian sewa secara tertulis dan harus menyadari hak dan kewajiban dari masing-masing pihak agar tidak terjadi kesalah pahaman di kemudian hari.
2. Sebaiknya hindari mendirikan bangunan permanen diatas tanah sewa tetapi bila hal ini tidak dapat dihindari maka buatlah perjanjian sewa menyewa tanah yang mencantumkan perihal ganti rugi bangunan yang telah didirikan di atas tanah sewa jika hubungan sewa menyewa berakhir atau dibatalkan.
3. Agar pemerintah membuat peraturan perundang-undangan tersendiri untuk penyelesaian sengketa bangunan seperti ini sehingga terdapat keseragaman dalam penyelesaian sengketa bangunan atas hak sewa dari tanah hak milik orang lain.

DAFTAR PUSTAKA

Boedi Harsono, 2003; Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya); Djambatan; Jakarta.

Effendi Perangin; 1994 Mencegah Sengketa Tanah (Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjamin Tanah Secara Aman); PT Raja Grafindo Persada; Jakarta

-----; 1994, Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum); PT. Raja Grafindo Persada; Jakarta.

Jhon Salindeho; 1994; Manusia, Tanah, Hak dan Hukum; Sinar Grafika; Jakarta.

Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja; 2004; Hak-hak Atas Tanah; Kencana; Jakarta.

K. Wantjik Saleh, 1980, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria