

ABSTRACT

Land lease agreement as a subject of arrangement has been stated and regulated in Law of Republic Indonesia Number 5 Year 1960 concerning Land and Agrarian Principles (Undang-undang Pertanahan dan Agraria/UUPA) and Burgerlijk Wetboek (BW). Land lease agreement with Building Rights on Land as the lease object is generally made in the framework of joint venture in which the parties are viewed as legal entities. Land lease agreement with Building Rights on Land as the lease object made by legal entities raises legal issues about the legal standing of the agreement because land lease agreement with Building Rights on Land as the lease object contradicts the concept of land lease regulated in UUPA. UUPA provides that in principle, only the party who has Building Rights on Land has an authority to build and own building on the land, while related to land lease, UUPA provides that land lease agreement can only be made for Rights of Ownership as the lease object. As the result, the lessee has Right of Lease of Building over the land. In order to fulfill land procurement in industry activity as joint venture, equity participation in the form of land can be an alternative solution. It is stipulated in Article 34 paragraph (2) c of Government Regulation Number 40 Year 1996 that Building Rights Title might be transferred to another party, one of them with equity. HGB transition with equity participation should be done based on deed issued by Land Registration Officer.

Keywords: Land lease agreement, Joint Venture, Building Rights on Land, Right of Lease of Building.

ABSTRAK

Perjanjian sewa tanah tunduk pada pengaturan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan *Burgerlijk Wetboek* (BW). Perjanjian sewa tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai obyek sewa umumnya dibuat dalam rangka usaha patungan dimana para pihaknya masing-masing adalah badan hukum. Perjanjian sewa tanah dengan HGB sebagai obyek sewa yang dibuat oleh badan hukum menimbulkan isu hukum tentang kedudukan hukum dari perjanjian tersebut. Hal ini karena perjanjian sewa tanah dengan HGB sebagai obyek sewa bertentangan dengan konsep sewa tanah yang diatur dalam UUPA. UUPA mengatur bahwa pada prinsipnya pihak yang mempunyai HGB hanya mempunyai kewenangan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya, sedangkan terkait dengan sewa tanah, UUPA mengatur bahwa perjanjian sewa tanah hanya dapat dibuat untuk obyek sewa berupa tanah Hak Milik dan oleh karenanya pihak penyewa memiliki Hak Sewa Untuk Bangunan atas tanah tersebut. Untuk memenuhi kebutuhan pengadaan tanah dalam kegiatan industri seperti dalam usaha patungan, penyertaan modal dalam bentuk tanah dapat menjadi solusi alternatif. Hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 34 ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 bahwa HGB dapat dialihkan kepada pihak lain, salah satunya dengan penyertaan modal. Peralihan HGB dengan penyertaan modal harus dilakukan dengan akta PPAT.

Kata kunci : Perjanjian sewa tanah, Usaha Patungan, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa Untuk Bangunan.