

ABSTRAK

Materi pokok pembahasan akibat hukum hapusnya sertipikat hak guna bangunan dalam status sewa atas bangunan, dengan permasalahan apakah hapusnya HGB atas tanah negara berakibat terhadap hak sewa bangunan dan akibat hukum terhadap pemilikan bangunan yang berdiri di atas tanah HGB atas tanah negara yang habis jangka waktunya. Metode pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Berdasarkan hasil penelitian diperoleh suatu kesimpulan bahwa hapusnya HGB atas tanah negara karena pemegang hak tidak memperpanjang, maka berakibat terhadap hak sewa bangunan. Bangunan berdiri di atas tanah negara, sehingga pemilik bangunan tidak dapat memberikan kenikmatan kepada penyewa atas bangunan, sehingga menjadikan hapus pula perjanjian sewa menyewa antara pemilik bangunan dengan penyewa bangunan tersebut. Pihak pemilik bangunan berkewajiban segera membongkar bangunan. Akibat hukum hapusnya HGB atas tanah negara terhadap kepemilikan hak bangunan, maka eks pemegang HGB hanya mempunyai hak atas kepemilikan bangunan yang berdiri di atas tanah negara, kepemilikan bangunan itu juga dibatasi karena eks pemegang HGB segera membongkar bangunannya dengan biaya sendiri dan jika tidak dibongkar maka pemerintah akan membongkarnya, karena dianggap mendirikan bangunan di atas tanah negara tanpa alas hak penguasaannya sesuai dengan ketentuan pasal 37 PP No. 40 Tahun 1996.

Kata Kunci: Hapus, sertipikat HGB, sewa.

ABSTRACT

The subject matter of discussion as a result of the abolition of legal land rights certificate in the status of the lease on the building, with the problem of whether the abolishment of the HGB on state land leased buildings affect its rights and legal consequences of the ownership of the building that stood on the land above the ground state HGB expired. Method approach legislation (statute approach), approach the concept (conceptual approach) and approaches the case (case approach). Based on the results obtained a conclusion that the abolishment of the HGB on state land because the rights holder does not extend, then the result of the lease on the building. The building stands on the ground state, so that building owners can not give pleasure to the tenants of the building, making clear also lease agreement between the owner of the building with tenants of the building. The owner of the building is obliged to immediately dismantle the building. As a result of the abolition of the HGB law on state land ownership rights to the building, the former holder of the HGB only have the right to ownership of the building standing on state land, the ownership of the building was also limited because the former holder of the HGB immediately dismantle the building at their own expense and if not dismantled, the government will dismantle it, because it is building on state land tenure is barefoot in accordance with the provisions of Article 37 of Regulation No. 40 of 1996.

Keywords: Clear, certificate HGB, rent.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan anugerah-Nya akhirnya tesis yang berjudul "Akibat Hukum Hapusnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Dalam Status Sewa Atas Bangunan" dapat saya selesaikan. Dalam penyelesaian tesis ini, saya ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, dan semangat, serta inspirasi kepada :

1. Rektor Universitas Airlangga yang telah memberikan saya kesempatan untuk menjadi bagian dari civitas akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah menyediakan Fasilitas sebagai penunjang proses pembelajaran selama ini.
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Bapak Agus Sekarmadji, S.H.,M.Hum. selaku dosen pembimbing yang penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberikan pengarahan dan bimbingannya dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang telah memberikan bekal ilmu hokum.
6. Kepala Tata Usaha Fakultas hukum Universitas Airlangga dan seluruh staf, cleaning service atas pelayanan yang baik selama saya mengikuti perkuliahan.
7. Buat Suami saya tercinta Johan Faktari Sitorus dan Buah Hati saya terkasih Valentino Maleakhi Sitorus dan Cerry Christiani Sitorus yang selama ini memberikan semangat, selalu mendampingi dan membantu selama bimbingan tesis ini sampai selesai.

8. Papa dan Mama tercinta, yang tiada henti-hentinya mendoakan serta memberikan dorongan moral dan material, puji syukur akhirnya selesai juga.
9. Saudara-saudara saya Ce Dessy Karolina Kolloh, S.E., dan Adik Jennery Andreas Kolloh yang selalu memberikan doa, dorongan dan semangat.
10. Seluruh keluarga besar yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terutama buat keluarga besar suami saya, terimakasih atas dukungan doa, semangat sehingga tesis ini bias selesai.
11. Teman-teman S2 Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, khususnya angkatan 2012 yang tida bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungan doa dan semangatnya dalam membatu saya menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, saya mengucapkan terima kasih pada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat dan wawasan bagi semua pihak terutama almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Surabaya, Maret 2015

Penulis

Sheryl Tesalonika Kolloh