

KEDUDUKAN PEMEGANG SEWA ATAS BANGUNAN TERHADAP HGB YANG MASA BERLAKUNYA BERAKHIR

ABSTRAC

Topics notch research on building lease holders to HGB which expires, the problem: How notch lease rights over buildings on HGB that the validity period is not extended, remedy what can be done for lease holders to fight for their rights. Research methods to approach the law and approach the concept, obtained a conclusion that the HGB (HGB) can be extended to a maximum period of 20 years at the request of the holder of the rights and by considering the needs and circumstances the buildings. Subjects that can be HGB holders are Indonesian citizens or legal entities established under the laws on Indonesia and domiciled in Indonesia. Under PP 40 of 1996 on the ground giving HGB Hak Hak performed by the holder of the deed made by the Land Deed Officer (PPAT). Provision is being made by an agreement between the Property to prospective pemegang HGB are included in the deed made by PPAT. Giving HGB above ground Property shall be registered at the Land Office. Duration HGB above ground Hak given not later than 30 (thirty) years. HGB on the ground Properties can be updated with new HGB provision under the agreement set forth in the deed made by PPAT and such rights shall be registered with the local land office. Position lease rights over the buildings on the HGB that the validity period is not extended as a result holders of the rights owner of the building alone does not include the right to land, because the field tanah ex HGB into land controlled by the state. Relationship which binds only the tenancy relationship between the owners of the building with tenants of the building, has nothing to do with rights on land where the building stands.

Keywords: Building, HGB, Ends

KEDUDUKAN PEMEGANG SEWA ATAS BANGUNAN TERHADAP HGB YANG MASA BERLAKUNYA BERAKHIR

ABSTRAK

Topik penelitian tentang membangun pemegang sewa untuk HGB yang akan berakhir, masalah: Bagaimana hak sewa kedudukan atas bangunan di HGB yang masa berlakunya tidak diperpanjang, memperbaiki apa yang dapat dilakukan untuk pemegang sewa untuk memperjuangkan hak-hak mereka. Metode penelitian untuk mendekati hukum dan pendekatan konsep, diperoleh kesimpulan bahwa HGB (HGB) dapat diperpanjang untuk jangka waktu maksimal 20 tahun atas permintaan pemegang hak dan dengan mempertimbangkan kebutuhan dan keadaan bangunan. Pelajaran yang dapat pemegang HGB adalah warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berdomisili di Indonesia. Di bawah PP 40 Tahun 1996 tentang tanah memberikan HGB Hak Hak dilakukan oleh pemegang akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penyediaan sedang dibuat oleh kesepakatan antara Property kepada calon pemegang HGB termasuk dalam akta yang dibuat oleh PPAT. Memberikan HGB atas tanah properti harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Durasi HGB di atas tanah Hak diberikan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) tahun. HGB pada Properties tanah dapat diperbarui dengan HGB ketentuan baru di bawah kesepakatan yang dituangkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT dan hak tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Hak posisi sewa atas bangunan di HGB yang masa berlakunya tidak diperpanjang sebagai pemegang akibat dari pemilik hak bangunan saja tidak termasuk hak atas tanah, karena bidang tanah eks HGB menjadi lahan dikuasai oleh negara. Hubungan yang mengikat hanya hubungan sewa antara pemilik bangunan dengan penyewa bangunan, tidak ada hubungannya dengan hak-hak atas tanah di mana bangunan berdiri.

Kata kunci: Bangunan, HGB, Berakhir

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan syukur hanya untuk Allah S.W.T yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, serta melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilaksanakan sebagai bagian dari kewajiban penulis merupakan salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Tesis ini berjudul **“KEDUDUKAN PEMEGANG SEWA ATAS BANGUNAN TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN YANG MASA BERLAKUNYA BERAKHIR.”**

Dalam penyusunannya Penulis memperoleh arahan, bimbingan, dan dorongan semangat dari berbagai pihak, oleh karena itu Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Airlangga, yang telah memberi kesempatan kepada saya untuk menjadi civitas akademika Universitas Airlangga.
2. Bapak Prof. Dr. Muchammad Zaidun, S.H., M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang telah memberikan kesempatan kepada saya mengikuti perkuliahan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Airlangga.
3. Bapak Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., MS, selaku Wakil Dekan I Bidang Kemahasiswaan sekaligus sebagai dosen penguji tesis.
4. Bapak Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., MH, selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
5. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum selaku dosen sekaligus sebagai ketua penguji tesis.

6. Ibu Dr. Sri Winarsi, S.H., MH selaku dosen pembimbing yang telah memberikan pengarahan, bantuan, pengetahuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
7. Para Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan bekal ilmu.
8. Seluruh Staf dan karyawan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
9. Kedua Orang tua penulis Ayahanda Drs. H. Aseffah Riffay dan Ibunda Hj. Amrina Rosada yang slalu mendo'akan dan telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang, Segala pencapaian yang penulis dapatkan berkat do'a dan restu dari orang tua, Gelar ini saya persembahkan untuk Kedua Orang Tuaku.
10. Adik-adikku M. Dzea Ershad, S.E. dan Ahdyka Rizkha Yusada yang telah memberikan motivasi dan do'anya kepada penulis selama kuliah di Universitas Airlangga.
11. Calon Suamiku yang tersayang Maulana Firdaus, S.H., M.kn yang telah menjadi pendamping dan terpenting dalam hidup saya mulai saat ini dan untuk selamanya yang selalu memberikan dukungan, do'a serta motivasi kepada penulis selama kuliah di Universitas Airlangga.
12. Teman-teman seperjuangan, Erma Rospita, Kristiaan Litualy Talupoor, John Yohanes Philip Sitorus, Mikail Ahmad, Edo Haryolukito, serta semua sahabat dan teman-teman Angkatan 2012 yang tak dapat saya sebutkan satu-persatu, Semoga persahabatan kita tetap abadi.

Akhir kata, saya berharap Tesis ini dapat berguna bagi civitas akademika Universitas Airlangga dan semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala kemurahan hati dan kebaikan yang telah diberikan kepada saya.

Surabaya, Januari 2015

Penulis

Ayuridnir Rakhmatika

