

ABSTRAK

Pemberian hak atas tanah oleh negara kepada badan hukum jika tidak mampu mengelola sendiri, mengadakan kerjasama dengan pihak lain untuk mengelola hak atas tanah dengan mendirikan bangunan. Bangunan tersebut disewakan kepada pihak yang membangun didasarkan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa perumahan khususnya yang dikelola oleh Badan Usaha Milik Negara, kadangkala dalam pelaksanaannya kadang menimbulkan suatu permasalahan sebagaimana kasus yang terjadi pada PT Pos dan Giro (Persero) dengan CV. Bina Remaja.

Permasalahan yang timbul yaitu perseroan Terbatas Pos dan Giro (Persero) sebagai pemegang hak atas tanah yang dikuasai oleh negara. Perjanjian sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikelola oleh PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak swasta, dan Perseroan Terbatas Pos dan Giro (Persero) selaku perusahaan yang berbentuk badan hukum mempunyai hak untuk memperoleh bagian-bagian tanah yang dikuasai oleh negara dengan hak milik jika negara menetapkan PT Pos dan Giro (Persero) dapat menguasai hak atas tanah dengan hak milik, atau dengan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah. Sebagai penegang hak yang sah atas tanah, PT Pos dan Giro (Persero) mempunyai kewenangan untuk membangun atau menyuruh orang lain membangun hak atas tanah dengan suatu perjanjian.

Pembahasan dengan menggunakan metode yuridis normatif, diperoleh jawaban sebagai berikut:

Hak atas tanah yang dikuasai oleh PT Pos dan Giro (Persero) yang dibangun rumah dan toko, dapat disewakan kepada pihak lain yang dibuat dalam perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikelola oleh PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak swasta tersebut mempunyai kekuatan sebagaimana mengikatnya undang-undang sebagaimana diatur dalam pasal 1338 B.W. Perjanjian sewa No. 27 tersebut oleh PT Pos dan Giro (Persero) dibatalkan tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan CV Bina Remaja. Pembatalan secara sepihak, yang berart mengakhiri suatu perjanjian sewa sebelum batas waktu berakhir, maka dapat dikatakan ingkar janji, yaitu menyerahkan obyek sewa tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas karunia cahaya hidup dan kehidupan, sehingga saya dapat menyelesaikan tesis dengan judul “HAK SEWA ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH ASSET NEGARA”.

Tesis ini merupakan salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan dan merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Di dalam penyelesaian tesis ini sudah tentu banyak mendapatkan bantuan dan pengarahan dari berbagai pihak yang tidak mungkin saya sebutkan namanya satu persatu. Oleh karena itu, pada kesempatan ini saya menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H.,M.S.Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Bapak H. Eman Ramelan, S.H.,M.S., selaku Dosen Pembimbing Tesis.

3. Kedua orang tua saya tercinta Papa dan Mama serta saudara-saudara saya yang telah memberikan bantuan moral maupun materil sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini.
4. Teman saya yang turut serta memberikan dorongan semangat hingga tesis ini selesai.

Semoga amal dan kebaikan yang telah diberikan kepada saya memperoleh balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa.

Harapan saya semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membacanya terutama almamater tercinta Universitas Airlangga Surabaya.

Surabaya, Juni 2004

Penyusun