

Analisis kepemilikan bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik pihak lain : studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor : 625 K/PDT/2009 = Analysis about the ownership of teh bulding that stands on land property which belong to other party : case study supreme court decision no 625 K/PDT/2009

Theresia Febriani Hakim, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20302978&lokasi=lokal>

Abstrak

Tanah merupakan salah satu bagian dari kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Penguasaan tanah termasuk bangunannya dalam hal kepemilikan hak atas tanah merupakan kesatuan yang penting. Hal ini disebabkan karena sistem hukum tanah nasional yang menganut asas permisahan horizontal. Sehingga mengenai kepemilikan tanah dan bangunan di atas tanah dapat saja terjadi perbedaan hak kepemilikan. Tesis ini membahas perlindungan hukum bagi pemilik hak atas bangunan yang berdiri diatas hak atas tanah milik pihak lain dan upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik bangunan untuk menggunakan tanah milik pihak lain. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan tipologi eksplanatoris.

Kesimpulan penelitian adalah walaupun tanah tersebut jelas adalah milik Tergugat I dan Tergugat II (sebagai pemilik tanah), Penggugat (sebagai pemilik bangunan) tidak dapat diusir begitu saja dari bangunan tersebut, dan bahwa jual beli maupun peralihan kepemilikan atas suatu benda, termasuk tanah, tidak memutuskan sewa menyewa. Sehingga dengan dijualnya barang yang disewa (dalam hal ini adalah tanah), suatu perjanjian hak sewaan tanah yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan (hapus) kecuali ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik bangunan untuk menggunakan tanah milik pihak lain adalah dengan perjanjian sewa-menyewa atau Hak Pakai.

Hasil penelitian menyarankan bahwa pihak pemilik bangunan sebaiknya segera mengurus bukti otentik dari penguasaan tanahnya agar memiliki alas hak yang sah dan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pihak lain yang ingin membeli sebidang tanah sebaiknya memeriksa dahulu mengenai keadaan fisik dari tanah tersebut.

.....Land is one part of the basic needs of human life. Mastery of land including the buildings in terms of ownership of land rights is an essential unity. This is because the national land law system which adheres to the principle of horizontal stratification, Because of that, the ownership of land itself and the building on the land itself may belong to different parties with different rights.

This thesis discusses the legal protection for owner/s of the building that stands on land rights and the efforts that may be done by building owners in using land that owned by another party. The study was a qualitative study with explanatory typology.

The conclusion is that although the land clearly belonged to first defendant and second defendant, plaintiff simply can not be evicted from the building, and if there is any transaction that may affects change the ownership of a property, including land shall not ending the agreement between first defendant and second defendant eventually. So with the hired object sold (in this case is the land itself), an agreement about land rental rights that produced previously is not remove unless it has been agreed at the time the agreement was provoked. Efforts that can be done by building owners to use land owned by another party is to create a treaty of lease or Right to Use.

The results suggest that the building owner should immediately take care of authentic evidence of mastery of the land in order to have a legitimate title and the public notary PPAT and others who want to buy a land should doing some research in advance about the physical condition of the land.