

Asas pemisahan horizontal pada hak sewa untuk bangunan di atas tanah hak milik yang diperjanjikan secara lisan dan tanpa batas waktu: Studi Putusan Nomor 107/PDT/2021/PT BDG = Horizontal separation principles in leasehold for buildings on land promised orally and without time limits: Study of Decision Number 107/PDT/2021/PT BDG

Nurvannisa Fajrimustika, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920540388&lokasi=lokal>

Abstrak

Sifat hak milik yang terkuat dan terpenuh menjadikan tanah yang berstatus hak milik dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, salah satunya hak sewa untuk bangunan. Hak sewa untuk bangunan di atas hak milik artinya pemilik hak atas tanah menyewakan tanahnya dalam keadaan kosong dengan tujuan seseorang yang akan menyewa tanah tersebut dapat mendirikan bangunan di atasnya, bangunan yang didirikan itu adalah milik si penyewa. Permasalahan yang muncul di dalam Putusan Nomor 107/PDT /2021/PT BDG adalah ketika sebuah perjanjian dibuat dalam bentuk lisan sehingga tidak ada kepastian dan keadilan hukum bagi para pihak. Hubungan hukum dalam perjanjian sewa untuk bangunan merupakan hubungan hukum yang rumit. Adanya asas pemisahan horizontal dimana masing-masing objek yang dimiliki para pihak saling tumpang tindih, membutuhkan kepastian hukum bagi para pihak. Penelitian ini menganalisis kekuatan hukum perjanjian sewa tanah untuk bangunan di atas tanah hak milik yang dilakukan secara lisan dan tanpa batas waktu dan kedudukan hak sewa untuk bangunan di atas tanah hak milik yang didasarkan pada asas pemisahan horizontal dalam Putusan Nomor 107/PDT /2021/PT BDG. Penelitian ini menggunakan metode doktrinal dengan tipe penelitian deksriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kekuatan hukum perjanjian sewa tanah untuk bangunan di atas tanah hak milik yang dilakukan secara lisan dan tanpa batas waktu antara Tn. MLB (pemilik bangunan rumah) dan Tn. YS (pemilik tanah) tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dikarenakan Tn. MLB tidak bisa membuktikan kepemilikannya atas bangunan rumah di atas tanah milik Tn. YS secara de jure. Oleh karena status kepemilikan bangunan rumah tidak bisa dibuktikan secara de jure maka kedudukan hak sewa untuk bangunan di atas tanah hak milik yang didasarkan pada asas pemisahan horizontal dalam Putusan Nomor 107/PDT /2021/PT BDG, adalah hak sewa untuk bangunan berada di bawah hak milik.

.....The strongest and fullest nature of property rights can make land with ownership status a parent to other land rights, one of which is the leasehold right for a building. Leasehold for a building on owned land means the owner of the land leases it in its vacant state with the purpose that the tenant can erect a building on it, and the building erected becomes the property of the tenant. The issue that arises in Decision Number 107/PDT/2021/PT BDG is when an agreement is made verbally, resulting in uncertainty and legal fairness for the parties involved. The legal relationship in a lease agreement for a building is a complex legal relationship. The presence of the horizontal separation principle where each object owned by the parties overlaps requires legal certainty for the parties involved. This research analyzes the legal strength of a verbal and indefinite lease agreement for building land on owned land and the position of the leasehold right for a building on owned land based on the horizontal separation principle in Decision Number 107/PDT/2021/PT BDG. This study uses a doctrinal method with a descriptive research type. The results of this study indicate that the legal strength of a verbal and indefinite lease agreement for building land on owned land between

Mr. MLB (owner of the house) and Mr. YS (landowner) is not legally binding because Mr. MLB cannot prove ownership of the house on Mr. YS's land de jure. Since the ownership status of the house cannot be proven de jure, the position of the leasehold right for a building on owned land based on the horizontal separation principle in Decision Number 107/PDT/2021/PT BDG is that the leasehold right for the building is subordinate to the ownership right.