

ABSTRAK

LEGAL MEMORANDUM MENGENAI PENGGANTIAN KERUGIAN BAGI YAYASAN KEHIDUPAN BARU SEBAGAI PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN TERDAHULU BERDASARKAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 604/DESA KOTA WETAN SEHUBUNGAN DENGAN DITERBITKANNYA SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 25/KELURAHAN CIKOLE ATAS NAMA PEMERINTAH KOTA SUKABUMI

Dewasa ini perkembangan masyarakat terhadap kebutuhan tanah semakin meningkat. Hal tersebut juga termasuk kepada hak-hak atas tanah yang melekat di atasnya. Tentunya hak-hak atas tanah tersebut, masing-masing memiliki syarat dan ketentuan yang berbeda-beda untuk dapat dimiliki masyarakat. Banyak hal yang perlu diperhatikan, seperti bagaimana cara memperoleh hak atas tanah tersebut, siapa saja subjek hukum yang dapat memilikinya, serta kapan dan bagaimana berakhirnya hak atas tanah tersebut. Masyarakat masih belum sadar akan hak dan kewajibannya sebagai pemegang hak atas tanah. Seperti yang terjadi pada Yayasan Kehidupan Baru di dalam kasus ini menuntut ganti kerugian kepada Pemerintah Kota Sukabumi. Yayasan Kehidupan Baru mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan Nomor Register Perkara 18/SK/2014/PN.Smi, Permohonan banding ke Pengadilan Tinggi berdasarkan hasil Putusan Pengadilan Negeri Nomor 3/Pdt.G/2014/PN.Smi, yang kemudian kasusnya saat ini sedang berproses di tingkat Mahkamah Agung.

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan opini hukum yang relevan dilihat dari segi Hukum Agraria dan Hukum Perdata. Aturan-aturan yang digunakan mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Hasil penelitian menunjukkan, bahwa Yayasan Kehidupan Baru tidak berhak memperoleh ganti rugi karena dasar hukum ganti kerugian yang dipergunakan, dalam hal ini Pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat tidaklah tepat karena Penggugat tidak berada di dalam posisi yang dimaksudkan Pasal tersebut.

Kata Kunci: *Ganti Kerugian, Hak Baru, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.*

ABSTRACT

LEGAL MEMORANDUM OF COMPENSATION FOR YAYASAN KEHIDUPAN BARU AS THE PREVIOUS BUILDING RIGHTS OWNER ACCORDING TO BUILDING RIGHTS CERTIFICATE NUMBER 604/DESA KOTA WETAN RELATED TO THE USE RIGHTS CERTIFICATE RELEASE NUMBER 25/KELURAHAN CIKOLE ON BEHALF OF SUKABUMI CITY GOVERNMENT

Nowadays, the community's need for lands is rapidly growing. This includes the rights of the land which is also attached to it. Certainly, the land rights have different terms and requirements to be owned by the community. There are also many matters need to be noticed, such as how to gain the rights of the land, the law subjects whom may own the rights, also when and how the rights of the land may expire. The community is not yet aware of their rights and obligations as the land rights owner. As what occurred to Yayasan Kehidupan Baru, in this case; they demand for compensation to Sukabumi city government. Yayasan Kehidupan Baru filed a lawsuit to District Court with Case Registration Number 18/SK/2014/PN.Smi, an appeal to District Court according to District Court Ruling Number 3/Pdt.G/2014/PN.Smi, in which the case is now being progressed in Mahkamah Agung tier.

This research aims to provide relevant laws opinion; viewed from the side of Agrarian Law and Civil Law. The applied rules are referred to the Constitution Number 5 of 1960; about the basic rules of agrarian fundamentals; The constitution book of civil law; President's conclusion number 32 of 1979 about the prudence fundamentals in granting new rights of land from western rights conversion; government law number 24 of 1997 of land registration; and agrarian minister law number 9 of 1999 about the procedures of granting and annulment rights of state land and management rights.

This research resulted a conclusion that Yayasan Kehidupan Baru has no rights for the compensation, because the legal basis of compensation used, in this case was Article 3 of President's conclusion number 32 of 1979 about the prudence fundamentals in granting new rights of land from western rights conversion was irrelevant, because the prosecutor is not in the right position in the article of law mentioned.

Keywords: *Building Rights, Compensation, Use Rights.*

DAFTAR ISI

	Halaman
PERNYATAAN KEASLIAN	i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG.....	iv
MEMORANDUM HUKUM.....	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	
A. Kasus Posisi.....	1
B. Permasalahan Hukum.....	6
BAB II PEMERIKSAAN DOKUMEN.....	
A. Bagaimana Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Pakai Nomor 25/ Kelurahan Cikole atas Lahan Bekas Hak Guna Bangunan Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?.....	7
1. Hak Guna Bangunan.....	8

2. Hak Pakai.....	9
3. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak atas Tanah.....	11
B. Dasar Hukum Ganti Kerugian.....	12

BAB III TINJAUAN TEORITIK.....

A. Pengertian Agraria.....	14
B. Pengertian Hukum Agraria.....	14
C. Hak-hak atas Tanah.....	17
D. Hak Guna Bangunan.....	18
1. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	18
2. Syarat-syarat Pengajuan Hak Guna Bangunan.....	18
3. Subjek Hak Guna Bangunan.....	19
4. Berakhirnya Hak Guna Bangunan.....	21
E. Hak Pakai.....	22
1. Pengertian Hak Pakai.....	22
2. Syarat-syarat Pengajuan Hak Pakai.....	23
3. Subjek Hak Pakai.....	24
4. Berakhirnya Hak Pakai.....	26
F. Masa Berlaku Tanah Hak Barat dan Berakhirnya Sampai Menjadi Tanah Negara.....	27
1. Tanah Hak Barat.....	27
2. Tanah Negara.....	34
3. Ganti Rugi.....	34

BAB IV PENDAPAT HUKUM.....	
A. Analisis terhadap Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Pakai Nomor 25/ Kelurahan Cikole atas Lahan Bekas Hak Guna Bangunan Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	
1. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.....	47
2. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	48
B. Hak Penggugat Terhadap Ganti Rugi atas penggunaan lahan bekas Hak Guna Bangunan Penggugat oleh Para Tergugat, serta apakah yang menjadi dasar hukumnya.....	51
1. Dasar Hukum Penggantian Kerugian untuk Penguasaan Hak Atas Tanah Tersebut.....	53
2. Pendaftaran Kembali Hak Guna Bangunan Baru atas Tanah Cikole.....	55
BAB V PENUTUP.....	
A. Simpulan.....	57
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA.....	59